



Notat

Til ØU

Borgergården – orientering om Københavns Byrets dom af 7. januar 2025

Resumé

Der orienteres om Københavns Byrets dom af 7. januar 2025 i retssagen om Københavns Kommunes overtagelse af ejendommene Borgergården i medfør af tilbagekøbsdeklarationer.

Orientering

Københavns Byrets dom af 7. januar 2025 giver Københavns Kommune medhold på alle punkter.

Dels frifindes Københavns Kommune for alle Byggeselskabet Borgergårdens påstande:

- Heri ligger, at byretten finder, at deklARATIONERNE om kommunens tilbagekøbsret har været lovligt aftalt i forbindelse med salget af ejendommene til Byggeselskabet Borgergården i 1959, og at de hverken helt eller delvist er ugyldige.
- Endvidere finder byretten ikke, at Københavns Kommunes beslutning om tilbagekøb er i strid med offentligretlige regler eller kommunalretlige principper, eller at kommunen skulle have givet Byggeselskabet Borgergården et tilsagn eller en berettiget forventning om et frikøb med rabat eller have forhandlet på skrømt.
- Dermed er Københavns Kommune ikke afskåret fra at tilbagekøbe ejendommene i medfør af deklARATIONERNE, og varslet om tilbagekøb, som blev afgivet i 2017, er ikke bortfaldet.

Dels får Københavns Kommune medhold i de påstande, som kommunen selv har nedlagt overfor Byggeselskabet Borgergården:

- Heri ligger, at Byggeselskabet Borgergården skal anerkende, at Københavns Kommune har tilbagekøbt dets ejendomme (regnet fra deponering af tilbagekøbesummerne i juli 2023) og således har ejendomsret til ejendommene.
- Endvidere skal Byggeselskabet Borgergården underskrive digitalt overdragelsesskøde.
- Byggeselskabet Borgergården skal desuden betale for den udskydelse af tilbagekøbstidspunktet fra 1. april 2023, som Byggeselskabet har opnået ved ikke at medvirke til Københavns

08-01-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 333

Dokumentnummer i F2
7002488

Sagsnummer eDoc
2025-0005598

Sagsbehandler
Lise Groesmeyer

Kommunes tilbagekøb. Det gælder, indtil kommunen opnår ejendomsret. For perioden 01.04.2023—07.11.2024 udgør dette udskydelsesvederlag 3,24 mio.kr.

Økonomi

Københavns Kommune er blevet tilkendt sagsomkostninger med 2,5 mio. kr. med tillæg af 61.500 kr. til dækning af retsafgift. Sagsomkostningerne betales af statskassen.

Videre proces

Byggeselskabet Borgergården kan anke dommen inden for 4 uger.

Bilag

Bilag 1 Københavns Byrets dom af 7. januar 2025



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 7. januar 2025

Sag BS-30534/2023-KBH

Byggeselskabet Borgergården
(beskikket advokat Henrik Græsdal)

mod

Københavns Kommune
(advokat Tomas Ilsøe Andersen)

Denne afgørelse er truffet af retsformanden Cecilie Kruse sammen med dommerne Benedikte Gersing og Kim Gabriel.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen, der er modtaget i Københavns Byret den 15. marts 2023, drejer sig om, hvorvidt Københavns Kommunes aftale med Byggeselskabet Borgergården om tilbagekøb af to ejendomme i overensstemmelse med tinglyste hjemfaldsdeklarerationer er i strid med lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri og med forvaltningsretlige principper, aftaleretten og grundlæggende offentligretlige principper, herunder forbuddet mod finansiel magtfordrejning, samt om hvorvidt Københavns Kommune skal tilbagebetale et udskydelsesbeløb til Borgergården, eller om Borgergården er forpligtet til at betale yderligere udskydelsesomkostninger, samt at anerkende, at Københavns Kommune har ejendomsret til ejendommene.

Byggeselskabet Borgergården har nedlagt påstand om principalt, at:

1. Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at hjemfaldsklausulerne på Byggeselskabet Borbergårdens ejendomme er ugyldige.
2. Københavns Kommune skal til Byggeselskabet Borbergården tilbagebetale 2.591.017 kr. med sædvanlig procesrente, indtil betaling sker.

Byggeselskabet Borbergården har subsidært nedlagt påstand om, at Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at hjemfaldsklausulerne på Byggeselskabet Borbergårdens ejendomme er delvist ugyldige.

Byggeselskabet Borbergården har mere subsidært nedlagt påstand om, at Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at Økonomiforvaltningens beslutning af 10. januar 2023 om at tilbagekøbe Byggeselskabet Borbergården er ugyldig, og at det afgivne varsel er bortfaldet.

Byggeselskabet Borbergården har over for Københavns Kommunes selvstændige påstande nedlagt påstand om frifindelse.

Københavns Kommune har påstået frifindelse.

Københavns Kommune har nedlagt følgende selvstændige påstande:

Byggeselskabet Borbergården tilpligtes at betale 3.240.646,98 kr.

Byggeselskabet Borbergården tilpligtes til Københavns Kommune at betale yderligere udskydelsesomkostninger regnet fra 8. november 2024, og indtil Københavns Kommune opnår ejendomsret, hvilket beløb skal betales pr. dag efter følgende formel:

$$\frac{(ejendomsværdi \text{ efter mægler vurdering} - tilbagekøbesum)}{(1+r)^1} - \frac{(ejendomsværdi \text{ efter mægler vurdering} - tilbagekøbesum)}{(1+r)^2} / 365$$

Beløbene skal forrentes med procesrente fra 23. januar 2024, subsidært helt eller delvist fra et senere tidspunkt.

Byggeselskabet Borbergården tilpligtes at:

- a. anerkende, at Københavns Kommune har ejendomsret til ejendommene matrikelnummer 659 og 660, Sct. Annæ Vester Kvarter, København,

beliggende Adelgade 50-64 og 57-63, 1304 København K, Borgergade 27, 1304 København K, og Klerkegade 5-7, 1308 København K, og

- b. underskrive digitalt overdragelsesskøde til Københavns Kommune for ejendommene matrikelnummer 659 og 660, Sct. Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Adelgade 50-64 og 57-63, 1304 København K, Borgergade 27, 1304 København K, og Klerkegade 5-7, 1308 København K.

Københavns Kommune har nedlagt subsidær selvstændig påstand om, at Byggeselskabet skal anerkende, at den af Københavns Kommune deponerede samlede købesum på 1.167.502,87 kr. indestående på deponeringskonto i Danske Bank reg.nr. 3237, kontonr. 3237079574 skal frigives til Københavns Kommune.

Borgergården har fri proces under sagen.

Sagsfremstilling

Borgergården er en selvejende institution stiftet ca. 1959. Borgergården har til formål at erhverve og bebygge arealer omkring Adelgade, Borgergade, Sølvgade og Klerkegade, og efter opførelsen administrere ejendommene. Borgergården har i overensstemmelse hermed købt to grunde af Københavns Kommune og derpå opført to udlejningsejendomme: matr.nr. 659, tidl. matr.nr. 156-160, 162, 164, 165, 246-252 og dele af 167, 242 og 245, Sct. Annæ Vester Kvarter, beliggende Adelgade 50-64, herefter benævnt Ejendom 1, og matr.nr. 660, tidl. matr.nr. 422 og 253-258, Sct. Annæ Vester kvarter, beliggende Adelgade 57-68, herefter benævnt Ejendom 2. I ejendommene er der i dag i alt 228 boliglejemaal, 8 erhvervslejemaal og en række garagepladser. Københavns Kommune har ifølge tinglyste deklarationer anvisningsret til 50 % af boliglejemaalene. Ved likvidation af Borgergården tilfalder en eventuel formue Københavns Kommune til anvendelse til boligformål.

Borgergården er stiftet af og administreres af Lejerbo, der har til formål at forestå opførelse, udlejning, administration, vedligeholdelse og modernisering af støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i love om almene boliger m.v. Organisationen kan endvidere administrere byggeri m.v. tilhørende almene boligorganisationer m.v. Administrationen sker efter aftale mellem hver enkelt almen boligorganisation m.v.

Om baggrunden for stiftelsen af Borgergården og erhvervelsen af ejendommene fremgår det af sagen, at der i 1950'erne opstod ønske i Københavns Kommune om at sanere området, hvori Ejendom 1 og 2 er beliggende. Af referat fra Borgerrepræsentationens beslutning af 12. november 1953 fremgår:

"Fra magistraten var modtaget følgende skrivelse af 3. november 1953 af en mellem staten og magistraten forhandlet ordning om den endelige opgørelse af indtægter og udgifter ved sanering af Adelgade—Borgergade-kvarteret samt udpegning af landsretssagfører Karmark Rønsted til sammen med en af indenrigs- og boligministeren udpeget vurderingsmand at fastslå, med hvilket beløb to til belysningsvæsenet reserverede arealer skal føres til indtægt i opgørelsen:

[..]

Sagen har været forelagt den samlede magistrat, og i henhold til dennes beslutning tillader man sig for den ærede forsamling at fremsætte forslag om, at den med staten forhandlede ordning om den endelige opgørelse af indtægter og udgifter ved saneringen af Adelgade—Borgergade-kvarteret godkendes, herunder, *at* opgørelsen finder sted pr. 31. marts 1949, *at* staten uden for opgørelsen skal have halvdelen af den merindtægt, der eventuelt måtte blive opnået ud over 5,5 mill. kr. for så vidt angår de arealer, for hvilke salgsaftalen ikke omfatter en fastsættelse af købesummen, *at* værdien af tilbagekøbsretten til de solgte grunde til sin tid deles lige mellem stat og kommune og *at* landsretssagfører Karmark Rønsted udpeges til sammen med en af indenrigs- og boligministeren udpeget vurderingsmand at fastslå, med hvilket beløb to til belysningsvæsenet reserverede arealer skal føres til indtægt i opgørelsen."

Af referat af Borgerrepræsentationens forhandlinger 1958/59, side 2081, fremgår for den 22. januar 1959 følgende:

"Fra magistraten var modtaget følgende skrivelse af 16. december 1958 om salg af et areal mellem Adelgade og Borgergade syd for Klerkegade og et areal af Adelgades vestside til byggeselskabet »Borgergården« samt kommunal kaution for det statslån, der måtte blive ydet til byggeforetagendet øst for Adelgade:

»Boligselskabet Lejerbo har for en under stiftelse værende selvejende institution, byggeselskabet »Borgergården«, på nedennævnte vilkår tilbudt at købe det på vedlagte plan med grøn begrænsning viste areal mellem Adelgade og Borgergade, syd for Klerkegade, samt det på planen med rød begrænsning viste areal på Adelgades vestside.

[..]

Byggeselskabet »Borgergården« agter på grundene at opføre to beboelsesejendomme (kollektivhuse) bestående af 2 stk. 5-etagers blokke mod Klerkegade, på hver side af Adelgade, og vinkelret på disse blokke 3 stk. 7-etagers blokke, heraf de 2 i karreen mellem Adelgade og Borgergade og den ene vest for Adelgade.

[..]

Ifølge de foreliggende projekter andrager etagearealet på den mellem Adelgade og Borgergade liggende grund 12,449 m², og etagearealet på grunden vest for Adelgade 5397 m². [..]

Kommunen får ret til at købe ejendommene tilbage år 2022 og senere alene mod tilbagebetaling af grundkøbesummerne uden at yde erstatning for bygninger eller andet.

Der vil blive pålagt grundene servitut om, at der på disse kun må opføres ejendomme, der udelukkende indrettes til beboelse, dog at der i ejendommenes stueetager kan indrettes butikker og lignende. Desuden vil der blive pålagt servitut om, at der på grundene eller under disse skal opføres de for bebyggelserne fornødne garage- og parkeringsanlæg [..]

Samtidig med tilbudet om at købe ovennævnte grunde har Lejerbo for byggeselskabet »Borgergården« ansøgt om statslån med kommunegaranti i henhold til byggestøttelovens kap. V B til opførelse af de på grundene projekterede byggeforetagender.

[..]

I byggeforetagendet, der opføres af gule mursten, indrettes ialt 128 lejligheder, 4 almindelige butikker, en selvbetjeningsbutik samt en kollektiv restaurant, jfr. vedlagte tegninger.

I tagetagen til hver af fløjene mod Adelgade og Borgergade indrettes selskabslokaler, bestående af spisestue med tilhørende anretter- og opvaskerum, opholdsstue, garderobe og toiletter samt overdækkede hvilepladser.

[..]

Lejlighederne fordeler sig efter typer således:

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 36 et-værelses med alkove | à ca. 62 m ² |
| 7 et-værelses med kammer | - - 60-70 m ² |
| 11 to-værelses | - - 78-82 m ² |
| 55 to-værelses med kammer | - - 85 m ² |
| 9 tre-værelses | - - 101 m ² |
| <u>10</u> tre-værelses med kammer | - - 106 m ² |

128 lejligheder.

[..]

Der ansøges om statslån i forbindelse med foranstående kredit- og hypotekforeningslån ud til 88 pct. af byggeforetagendets anskaffelsessum, og der søges om, at kommunen yder den ved loven forudsatte garanti for den del af statslånet, der får pantsikkerhed efter 80 pct. af anskaffelsessummen, det vil sige, at kommunens garanti-forpligtelse kommer til at omfatte et beløb af ca. 694,600 kr. (8 pct. af anskaffelsessummen).

De yderste midler tænkes tilvejebragt dels ved et lån fra Lejerbo på ca. 2 pct. af anskaffelsessummen, dels ved indskud fra lejerne samt ved forudbetalt leje.

[..]

Med hensyn til selskabets byggeforetagende vest for Adelgade (arkitekt Th. Dreyer) - hvilket tænkes igangsat på et senere tidspunkt end forannævnte byggeforetagende - bemærkes, at man senere vil fremkomme med indstilling om kommunegaranti for statslån til dette foretagende.

[..]

Sagen har været forelagt fællesudvalget angående saneringen, som har givet den sin tilslutning. Sagen har derefter været forelagt den samlede magistrat, og i henhold til dennes beslutning tillader man sig for den ærede forsamling at fremsætte forslag om, at de omhandlede grunde på begge sider af Adelgade sælges til byggeselskabet »Borgergården« på forannævnte vilkår samt om at kommunen indenfor den i loven fastsatte grænse påtager sig kaution for det statslån der måtte blive ydet til byggeforetagendet øst for Adelgade.

[..]

Efter at denne sag i forsamlingens møde den 8. januar 1959 var overgået til 2. behandling, blev magistratens forslag nu vedtaget med 28 stemmer imod 2."

Den 28. januar 1959 skrev Boligministeriet følgende til Københavns Kommune:

"Tilstilles Københavns magistrat under henvisning til magistratens erklæring af 17. december 1958, [..]. Det tilføjes, at indenrigsministeriet har godkendt, at kommunen påtager sig garanti for statslånet.

Tilsagn om statslån

i henhold til § 38 i lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte til nedennævnte byggeforetagende på de i nærværende skrivelse omhandlede vilkår:

Byggeforetagendet

Bygherre og låntager: Byggeselskab under stiftelse, c/o Boligselskabet Lejerbo, [..]

Ejendommens matrikulære betegnelse: [Ejendom 1]

Antal lejligheder: 128 (1 etagehus) Andet: 5 butikker og kollektivrestaurant.

Lånet og dets vilkår

| | |
|---|---------------|
| Statslånets størrelse: indtil | 3.298.300 kr. |
| Lånegrænse: 88 pct. eller højst | 7.638.300 kr. |
| Godkendt anskaffelsessum pr. 22/9-1958: | 8.679.970 kr. |

[..]

Ændringer i det indsendte projekt må under ingen omstændigheder foretages, forinden ministeriets tilladelse foreligger. Selv om der eventuelt gives tilladelse til ændringer, vil der ikke blive ydet statslån til herved forvoldte merudgifter."

Den 4. marts 1959 skrev Københavns Kommune følgende til Boligselskabet Lejerbo:

"Det meddeles herved, at kommunen er villig til at yde støtte til det af arkitekt Eske Kristensen for det under stiftelse værende byggeselskab "Borgergården" projekterede byggeforetagende på [Ejendom 1], ved påtagelse af lovmæssig garanti for det selskabs ved boligministeriets skrivelse af 28. januar d.å. tilsagte statslån.

[..]

Det bemærkes, at toiletforholdene i 5. salslejlighederne ved de to nordgavle findes mindre heldige, og at opholdsstuerne i normaletagerne i Adelgadefløjen ved dennes tilslutning til Klerkegadefløjen er underbelyste. Nævnte forhold må ændres.

[..]

Det er i øvrigt et vilkår for kommunens garantitilsagn, at dispositionsretten til halvdelen af lejlighederne i ejendommen overlades til magistraten, samt at vedlagte udkast til deklaration tinglyses på ejendommen. Ejendommens matr.nr. bedes efter udstykning indføjet i deklarationen; når tinglysning har fundet sted, bedes deklarationen indsendt hertil.

Københavns kommunes boligudvalg, [..], er indtil videre bemyndiget til at udøve dispositionsretten over lejligheder, der stilles til rådighed for kommunen [..]

Endelig er det et vilkår for kommunegaranti, at byggeselskabets vedtægter affattes i overensstemmelse med magistratens ønsker. Man skal senere fremsende udkast til de ønskede ændringer og tilføjelser, idet man foreløbig gør opmærksom på, at [..]

Man udbeder sig meddelelse inden 1 måned fra dato om, hvorvidt selskabet accepterer de fornævnte vilkår for kommunens støtte til det omhandlede byggeforetagende."

Et tilsvarende tilsagn som meddelt af Boligministeriet den 28. januar 1959 blev for så vidt angår Ejendom 2 tilstillet Københavns Kommune af ministeriet den

25. marts 1959. Det blev angivet, at antallet af lejligheder for denne ejendom var 99 (2 etagehuse), ligesom der også var 48 garagepladser. Statslånets størrelse var indtil 1.547.700 kr., lånegrænsen 88 pct. eller højst 3.584.200 kr. og godkendt anskaffelsessum pr. 1. oktober 1958 4.073.000 kr.

Den 22. april 1959 meddelte Boligministeriet Københavns Kommune, at man samme dag havde skrevet følgende til "Byggeselskab under stiftelse", c/o Boligselskabet Lejerbo, vedr. Ejendom 1:

"I skrivelse af 28. januar 1959 har boligministeriet meddelt tilsagn om statslån i henhold til § 38 i lov nr. 107 af 4. april 1955 om byggeri med offentlig støtte til opførelse af en bebyggelse med 128 lejligheder, 5 butikker og kollektivrestaurant på matr.nr. [Ejendom 1].

I tilsagnet blev der bl.a. fastsat forskellige nærmere angivne tekniske vilkår, der måtte opfyldes, ligesom ministeriet tog forbehold for pris og omfang af inventar i restaurantkøkken og fælles antenneanlæg samt kapacitet af maskinvaskerier.

[..]

Boligministeriet har herefter fra arkitekt Eske Kristensen modtaget en nærmere redegørelse vedrørende de nævnte vilkår og forbehold. I redegørelsen meddeles nærmere oplysninger om opfyldelsen af de stillede tekniske krav [..]

I denne anledning skal man meddele, at boligministeriet kan godkende redegørelsen for så vidt angår opfyldelsen af de tekniske vilkår, idet man dog for så vidt angår vaskerummenes kapacitet, forslag til lejlighedstype i hjørnet Adelgade-Klerkegade og isolering af kuldebroer afventer nærmere oplysninger. [..]

Med hensyn til spørgsmål om pris og omfang af inventar i restaurantkøkken oplyses det i arkitektens redegørelse, at der senere vil blive fremsendt endelige tegninger og oplysning om priser på inventaret."

Den 5. maj 1959 forelå underskrevet skøde mellem parterne vedrørende Ejendom 1. Af skødet fremgår:

"Københavns magistrat erklærer herved på kommunens vegne, at den ved dette skøde sælger og overdrager til den selvejende institution byggeselskabet "Borgergården" grundene matr.nr. [Ejendom 1], af areal i alt 4.958 m² [..]

Overdragelsen sker i øvrigt på følgende vilkår:

1.

Købesummen er bestemt til 82 kr. pr. m² bruttoetageareal i den ny bebyggelse. Da bruttoetagearealet er udregnet til 12.449 m², udgør

prisen for grunden 1.020.800 kr. [..], der er betalt kontant, Såfremt der måtte ske forøgelse af etagearealets størrelse, vil der være at foretage forhøjelse af købesummen i forhold hertil. Købesummen skal mindst udgøre foran nævnte beløb af 1.020.800 kr.

[..]

5.

[..]

På grundene må kun opføres ejendomme, der udelukkende indrettes til beboelse, dog at der i ejendommenes stueetager kan indrettes butikker, udstillingslokaler, enkelte kontor- og lagerlokaler og lignende. Benyttelsen af disse må dog ikke efter magistratens skøn ved larm, lugt, røg, rystelser eller på anden måde være til gene for de omboende. Der må ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed i beboelseslejlighederne eller i dele af disse.

Kombinationen beboelse og erhverv i lejlighederne er således ikke tilladt. Køberne forpligter sig til at indsætte en bestemmelse herom i lejekontrakterne og til ved udlejningen specielt at gøre lejerne opmærksom på denne bestemmelse.

Bygningerne skal opføres med 5-etagers blokke mod Klerkegade og vinkelret på disse to 7-etagers blokke. Der må desuden opføres en 1-etages butiksfloj mod Sølvgade. Det er dog en forudsætning for opførelsen af den nævnte bebyggelse, at bygningsmyndighedernes tilladelse hertil opnås.

På grundene eller under disse skal opføres de for bebyggelserne fornødne garage- og parkeringsanlæg, alt i et omfang som kan godkendes af magistratens 4. afdeling.

[..]

6.

Samtidig med dette skødes udstedelse har køberen udstedt deklARATION om ret for kommunen til at købe ejendommen tilbage år 2022 og senere alene mod tilbagebetaling af det vederlag, som kommunen ved det nu stedfindende salg opnår for grunden.

7.

Køberen opfører bebyggelsen på den herved solgte grund med statslån i henhold til kap. V B i lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte. Københavns kommune, yder garanti i overensstemmelse med nævnte lovs regler for den del af statslånet, der får sikkerhed efter 80 % af anskaffelsessummen. Køberen skal i byggeforetagendet indskyde en egenkapital på 12 % af den af magistraten godkendte anskaffelsessum.

[..]

9.

[..]

Da køberen på foranførte måde har berigtiget købesummen og forøvrigt opfyldt salgsvilkårene; for så vidt sådant hidtil har kunnet ske, skøder og overdrager magistraten herved under hjemmel-sansvar efter loven [Ejendom 1] til den selvejende institution byg-geselskabet "Borgergården".

Af den i skødets pkt. 6 omtalte deklaration, der blev tinglyst samtidig med skø-det, fremgår:

"Kommunen skal være berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påstående bygninger i april måned i året 2022. Dersom kommunen ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendommen i det nævnte år, skal det kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel. Overtagelsen sker for den ovennævnte sum, 1.020.800 kr., der ved salget fra kommu-nen er blevet betalt for det pågældende areal, uden tillæg for byg-ningernes værdi eller andet.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Denne deklaration tinglyses som servitutstiftende på ejendommen matr.nr. [Ejendom 1] og må ikke udslettes af tingbogen uden samtykke fra overborgmesteren i København, der er påtaleberetti-get med hensyn til denne deklaration."

Købesummen blev senere nedsat til 731.207,37 kr. til delvis dækning af merud-gifter opstået som følge af særlige bundforhold på stedet og ekstrafundering.

Den 8. maj 1959 meddelte Boligministeriet tilsvarende Københavns Kommune, at man havde skrevet til "Byggeselskab under stiftelse", c/o Lejerbo, vedrø-rende Ejendom 2:

"I skrivelse af 25. marts 1959 har boligministeriet meddelt tilsagn om statslån til opførelse af en bebyggelse med 99 lejligheder og 1 garagekompleks [..]

Ingeniør Jørgen Bohm har herefter med skrivelse af 11. april 1959 fremsendt tegninger vedrørende de bærende konstruktioner.

I denne anledning skal man meddele, at tegningerne ikke giver ministeriet anledning til særlige bemærkninger."

For Ejendom 2 meddelte Københavns Kommune Lejerbo den 13. maj 1959 til-svarende som den 4. marts 1959 for Ejendom 1, at man var villig til at yde støtte til det projekterede byggeforetagende ved at påtage sig garanti for det statslån, der var tilsagt af Boligministeriet den 25. marts 1959. Det var også for denne

ejendom et vilkår for Københavns Kommunes garantitilsagn, herunder at dispositionsretten til halvdelen af lejlighederne blev overladt til Københavns Kommune. Københavns Kommune udbad sig også her svar inden 1 måned, om vilkårene kunne accepteres.

Den 19. juni 1959 forelå underskrevet skøde mellem parterne vedrørende Ejendom 2. Af skødet fremgår tilsvarende bestemmelser som foran anført vedrørende Ejendom 1. Købesummen udgjorde 442.500,00 kr. Samtidig med skødet tinglystes i medfør af skødets pkt. 6 ligeledes en deklaration svarende til den, der var lyst for Ejendom 1. Købesummen blev efterfølgende nedreguleret til 436.295,50 kr. grundet udgifter til ekstrafundering.

Hypotekbanken udstedte den 8. januar 1962 en check vedrørende et lånebeløb på 1.300.000 kr., der var bevilget i medfør af lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte, vedrørende Ejendom 2. Den 10. september 1962 udstedte Hypotekbanken tilsvarende en check vedrørende et lånebeløb på 1.550.000 kr. bevilget efter samme lov vedrørende Ejendom 1.

Den 1. marts 2017 varslede Københavns Kommune tilbagekøb af ejendommene i april 2022.

Af Tilstandsvurdering af juli 2020 for Borgergården udarbejdet af Rambøll til Københavns Kommune fremgår, at der inden for en 5-årig periode bør foretages vedligeholdelsestiltag på ejendommene for mere end 73 mio. kr. og yderligere mere end 35 mio. kr. for den følgende 5-årige periode, eller i alt knap 109 mio. kr. inden for en 10-årig periode.

Den 4. marts 2021 skrev Bent Madsen, administrerende direktør i Boligselskabernes Landsforening (BL), Danmarks Almene Boliger, følgende til Palle Adamsen, administrerende direktør i Lejerbo, og Birger R. Kristensen, direktør og sekretariatschef i Landsbyggefonden (LBF):

”Det er aftalt med Søren T. [Søren Tegen Pedersen, direktør i Københavns Kommunes Økonomiforvaltning], at jeg mødes med ham om knapt 14 dage. Som forberedelse til mødet vil det være fint med:

- En kort beskrivelse af Borgergårdens historik (1 side)
- En kort beskrivelse af proces og indhold ved en omdannelse til almen boligorganisation.
- Hjemfaldsklausulen og aktuel vurdering.
- En opgørelse hjemfaldsbeløbet (LBF)
- En foreløbig udfærdiget hjemfaldsaftale (BL)

Dermed skulle der være en konverteringspakke, som kommunen kan bage en sag på.

Det anbefales ikke, at der tages politisk kontakt fra Borgergården til Lars W. [Lars Weiss, daværende overborgmester]. Sagen kører bedst og roligst i embedssporet, og Lars W. er tilkendegivet, at han vil stille sig bag den.”

Ved e-mail af 12. marts 2021 skrev en medarbejder hos Borgergårdens advokat, Henrik Græsdal, følgende til Frederik Bauer Larsen, formand for Borgergårdens bestyrelse, og Dennis Priskorn, medlem af Borgergårdens bestyrelse, med kopi af til Borgergårdens advokat:

”Tak for endnu et godt møde omkring processen vedr. hjemfaldspligt for Borgergården.

Som aftalt, får I her en skriftlig status på, hvor vi er i processen omkring at afværge hjemfald og den deraf følgende opløsning af Borgergården som selvstændig organisation.

Helt grundlæggende arbejder vi med to scenarier. Det første scenarie er, at det kan lykkes at købe Borgergården ud af hjemfaldspligten til Københavns Kommune. Såfremt dette ikke kan lykkes, er alternativt at anlægge sag mod kommunen omkring hjemfaldspligt-klausulens gyldighed. Det vil som minimum kunne holde liv i Borgergården i et par yderligere, imens sagen kører gennem retssystemet.

Vi prioriterer og arbejder på, at det første scenarie kan lykkes. I den forbindelse har vi i samarbejde med Lejerbo haft kontakt med almenboligernes interesseorganisation BL samt Landsbyggefonden (LBF).

Vi har holdt møde med BL og LBF, hvor det blev tilkendegivet, at de begge gerne ville arbejde for, at Borgergården kan komme med i den aftale der eksisterer mellem dem og Københavns Kommune om frikøb af hjemfaldspligtsklausuler for almennyttige boligorganisationer. De klare fordele ved dette er, at der både gives en fast rabat på hjemfaldspligtsbeløbet, samt at LBF finansierer frikøbet fra hjemfaldet alene mod meget små huslejestigninger for beboerne (10-20-30 kr. månedligt, indfaset over nogle år). BL og LBF har til lige direkte adgang til det politiske niveau i Københavns Kommune.

Forudsætningen for at ovenstående kan ske er, at Borbergården formelt omdannes til en almen boligorganisation. Reelt har Borbergården mere eller mindre fungeret som en almen boligorganisation altid, og der vil derfor primært være tale om en formel ændring af status.

For at Borbergården kan omdannes, vil det kræve en ændring af vedtægterne. Enhver ændring af vedtægterne, skal godkendes af Københavns Kommune. En gennemførelse af ovenstående afhænger derfor af kommunens vilje til at acceptere en vedtægtsændring.

BL's administrerende direktør Bent Madsen har holdt møde med Lars Weiss, som har tilkendegivet, at han gerne vil støtte en omdannelse af Borbergården til almen boligorganisation. Lars Weiss har bedt om, at sagen forberedes på embedsmandsniveau så den kan klagøres til politisk behandling.

Det er aftalt, at Bent Madsen sætter et møde op med Søren Tegen Pedersen, [..]. På mødet med Søren deltager Bent for BL og LBF og Henrik Græsdal for Borbergården. Formålet med mødet er at afklare præcis, hvad kommunen behøver for at den politiske proces med godkendelse af nye vedtægter for Borbergården kan gennemføres. Inden mødet holdes der formøde i arbejdsgruppen mellem Frederik, Dennis og Henrik samt eventuelt Johannes [en medarbejder hos Borbergårdens advokat].

Som forberedelse til mødet er det indtil videre aftalt, at vi skal udarbejde en kort beskrivelse af Borbergårdens Historik samt en beskrivelse af proces og indhold ved omdannelse af Borbergården til en almen boligorganisation. Vi vedhæfter til jeres orientering/kommentering vores udkast til denne mail.

Herefter udarbejdes i fællesskab i arbejdsgruppen et bud på en ny vedtægt.

Københavns Kommunes vetoret respekteres på den måde, at kommunens ønsker til vedtægten følges.

Såfremt den ønskede vedtægtsændring vedtages politisk af kommunen, vil næste skridt være, at de nye vedtægter fremlægges til godkendelse på Borbergårdens ordinære generalforsamling. Afhængig af fremmødet, kan det være nødvendigt med en ekstraordinær generalforsamling inden for to uger efter den første. Når vedtægtsændringen er godkendt af generalforsamlingen, vil om-

dannelsen være komplet, og Borgergården vil formelt være at betragte som en almennyttig boligorganisation. Den nuværende bestyrelse vil fortsætte som bestyrelse i det nye boligselskab.

LBF vil straks efter omdannelsen er på plads gå i gang med at forhandle frikøb fra hjemfaldet med Københavns Kommune, og finansiere dette. Tilbagebetaling til LBF af det finansierede beløb sker som nævnt efter en fast ordning, med meget små huslejestigninger for beboerne.

Borgergården vil indledningsvis som selvstændig almen boligorganisation have en administrationsaftale med Lejerbo. Denne kan dog opsiges på et senere tidspunkt, hvis det ønskes.

Udbedring af vedligeholdelseefterslæbet på Borgergårdens ejendomme vil tillige kunne finansieres meget mere attraktivt gennem LBF, end hos banker eller realkreditinstitutter.”

Ved e-mail af 21. marts 2021 skrev Bent Madsen følgende til advokat Henrik Græsdal og Palle Adamsen:

”Jeg har fredag haft et godt med embedsmænd i Københavns Kommune, hvor der blev identificeret en række felter, som skal bores yderligere ud med henblik på at forberede en sag, der kan passere godt igennem det politiske system. For at sikre entydig fremdrift lægger kommunen vægt på, at al henvendelse sker direkte til Søren Tegen, og i øvrigt mærkes klar opbakning fra Weiss i sagen.

På mødet blev drøftet følgende:

- Det er i kommunen vedtaget, at frikøb fra hjemfald ikke længere skal ske til seneste offentlige vurdering men til en valuarvurdering. Der skal således foranstalles en valuarvurdering, og i den proces skal der også sikres forståelse med kommunen omkring det grundlag, som vurderingen foretages på. Sammenholdt med den offentlige vurdering er der næppe tvivl om, at valuarvurderingen vil føre til en måske væsentlig højere ejendomsvurdering, men det vil dog ikke have indflydelse på huslejen. Dermed er denne nye situation til at håndtere.
- Tilstedeværelsen af erhverv og mulige udfordringer i forbindelse med omdannelse blev kort berørt. I weekenden har BL dog gransket i lovgivning og vejledninger, og der synes dog ikke at være et problem. Men det kan dog alligevel være

værd at sætte fokus på erhvervslejemålene og mulighederne for salg i forbindelse med omdannelsen. For realisering af disse arealer kan bidrage til at afdække noget af efterslæbet i vedligeholdelse og dermed mindske huslejeeffekten. I forbindelse med valuarvurderingen kunne der med fordel sættes fokus på potentialet i at sætte erhvervsarealerne på markedet.

- Kommunen rejste netop spørgsmålet om vedligeholdelse. De havde øjensynlig besigtiget ejendommen, hvilket antagelig er sket i forbindelse med varslet overtagelse april 2022 i forbindelse med hjemfaldet. Derfor er det vigtigt, at der i det materiale, som nu skal udarbejdes, også er en redegørelse for tilvejebringelse af tilstrækkeligt med midler til vedligeholdelsen.
- De praktiske procedurer i forbindelse med behandlingen af sagen blev også berørt. Her er der enighed om, at der i forbindelse med godkendelsen af Borgergården som boligorganisation administreret af Lejerbo også vedlægges en sindet-skrivelse fra Landbyggefonden omkring hjemfald og en sindet-skrivelse fra BL om opsamling af sagen i det samlede hjemfaldskompleks. Dermed kan det hele ske på én og samme gang."

Af orientering af 26. marts 2021 til overborgmesteren om møde med BL vedrørende Borgergården fremgår:

"Resumé

KK har varslet tilbagekøb af Borgergården i april måned 2022 (KK har anvisningsret til halvdelen af de 228 beboelseslejligheder).

På et møde den 19. marts 2021 mellem Sørgen Tegen Pedersen, Per Justesen [kontorchef i Kontoret for Selskaber og Rettigheder] og Lisbeth Kjær Thomsen, alle ØKF [Økonomiforvaltningen], og Bent Madsen, BL, blev muligheden for et frikøb af Borgergården drøftet og de forskellige udfordringer, der måtte være forbundet hermed samt den videre proces i den forbindelse.

Dette notat orienterer om ovennævnte.

Sagsfremstilling

[..]

1. Frikøb

Frikøb af KKs tilbagekøbsret skal som udgangspunkt ske i overensstemmelse med retningslinjerne for KKs frikøbsordning, der gælder for alle ikke-almene ejere af ejendomme med tilbagekøbsret.

Under mødet blev det drøftet, om der kan ske frikøb af Borbergården med hjemmel i 2000-Aftalen mellem KK og de almene boligafdelinger, hvilket i givet fald ville resultere i en rabat på ca. 40 % af frikøbsbeløbet.

Udfordringen herved er, at Borbergården ikke ejes af en almen boligafdeling men af en selvejende institution, som ikke er omfattet af almenboligloven, jf. også pkt. 3 nedenfor.

2. Finansiering

Det blev oplyst, at BL efter omstændighederne eventuelt kan finansiere et frikøb af Borbergården.

Renoveringsarbejderne i Borbergården er estimeret til skønsmæssigt at koste ca. 109 mio. inkl. moms, jf. bilag 2.

Det blev oplyst, at den nuværende ejer kan finansiere dette helt/delvist, hvilket skal verificeres af BL.

3. Konvertering og KK's anvisningsret

Det blev drøftet, hvorvidt den nuværende ejer, der som nævnt er en selvejende institution, kan konverteres til en almen boligafdeling.

Udfordringen herved er, at TMF [Teknik- og Miljøforvaltningen] har vurderet, at KK ikke kan godkende en sådan konvertering, hvis boligerne er beliggende på en ejendom med tilbagekøbsret, som det er tilfældet med Borbergården.

Almenboligloven foreskriver dog ikke et udtrykkeligt forbud mod konvertering af selvejende institutioner med familieboliger som Borbergården, hvorfor muligheden for en evt. konvertering til en almen boligafdeling skal undersøges nærmere.

Hvis Borbergården sælges til en almen boligafdeling, har BL oplyst, at det ikke vil få nogen betydning for KK's anvisningsret til halvdel af beboelseslejlighederne. Det kræver dog en særlig udlejningsaftale ved et salg.

4. Aftalepunkter

På baggrund af ovenstående blev følgende aftalt:

- Bent Madsen (BL) og Kontoret for Selskaber og Rettigheder (KSR) er kontaktpersoner ved fremtidige henvendelser om Borgergården.
- BL udarbejder og eftersender et notat vedr. muligheden for frikøb af Borgergården, herunder i relation til den nuværende ejers vedtægter, økonomi, mulighed for finansiering mv.
- BL beskriver i notatet muligheden for at opretholde KK's anvisningsret ved et salg til en almen boligafdeling.
- KSR undersøger muligheden for frikøb af Borgergården efter 2000-Aftalen.
- KSR undersøger muligheden for konvertering af den selvejende institution til en almen boligafdeling samt et spørgsmål om, hvorvidt tilbudspligten efter lejeloven indtræder ved salg til en almen boligafdeling.
- KSR indhenter oplysninger fra SOF om lejersammensætningen i Borgergården.

[..]

Økonomi

KK har ret at tilbagekøbe Borgergården for de oprindelige købesummer, i alt kr. 1.167.502, uden tillæg for bygningernes værdi.

Borgergården har et etageareal på ca. 17.000 m², fordelt på 228 beboelseslejligheder og 9 erhvervslejemål.

KK har anvisningsret til halvdelen af beboelseslejlighederne i ejendommen, som aktuelt er meget billige og derfor også et vigtigt bidrag til den boligsociale anvisning.

Videre proces

Når KSR har modtaget BL's notat om muligheden for frikøb af Borgergården og har afdækket de forskellige forhold nævnt under sagsfremstillingen ovenfor, vil sagen blive forelagt for [overborgmesteren]."

Til brug for informationsmøde til Borgergårdens beboere i maj 2021 skrev Birger R. Kristensen den 25. maj 2021 følgende på vegne Landsbyggefonden til Borgergårdens advokat:

"Dialog med Københavns Kommune omkring godkendelse til en ny almen boligorganisation samt frikøb af hjemfaldsklausuler forudsættes.

Borgergården er ikke omfattet af den såkaldte omdannelsesbekendtgørelse, som Landsbyggefonden har serviceret i mere end 200 sager med økonomiske vurderinger. Boligministeriet har da også tilkendegivet, at der vil være behov for godkendelse som ny almen boligorganisation.

Omdannes Borgergården til en almen boligorganisation, så er Landsbyggefonden indstillet på at afløse hjemfaldsforpligtelsen efter retningslinjerne i "Københavneraftalen", dvs. Borgergården indtræder i aftalen. Konsekvensen er, at huslejestigningen som følge af hjemfaldet er maksimeret til 10 kr./m² første år, 20 kr./m² andet og endelige 30 kr./m² tredje år, hvorefter beløbet indeksreguleret. Landsbyggefonden kan varetage mellemfinansieringen efter gældende regler, og Københavns Kommune reducerer hjemfaldsbeløbet jf. Københavneraftalen.

Forudsætningen for omdannelse til almen boligorganisation er, at der ikke er hjemfald på Borgergården. Derfor kræves en samtidighed i denne proces, hvor der som forudsætning for Københavns Kommunes godkendelse af et nyt almen boligselskab under Lejerbo med udgangspunkt i Borgergården er indgået forhåndsftale med Landsbyggefonden om i givet fald at aktivere hjemfaldsfaciliteterne. Det har Landsbyggefonden givet forhåndstilsagn om."

Af Covernotat af 8. juni 2020 [fejldatering for den 8. juni 2021] blev Søren Tegen Pedersen orienteret om status på de undersøgelser, der skulle foretages af Kontoret for Selskaber og Rettigheder. Det fremgår heraf blandt andet, at det ikke var muligt at frikøbe Borgergården efter 2000-Aftalen, og at der ikke var hjemmel i almenboligloven til at foretage en konvertering af en selvejende institution til en almen boligafdeling, idet endelig stillingtagen hertil dog afventede BL's oplysninger herom. Endelig fremgår det, at man endnu ikke havde modtaget det varslede notat fra BL.

Af referat fra ordinær generalforsamling i Borgergården den 14. juni 2021 fremgår blandt andet, at bestyrelsen anbefalede, at Borgergården blev etableret som en almen boligorganisation, og at dette herunder forudsatte ændring af Borgergårdens vedtægter. Af referatet fremgår endvidere:

"Ad 5. Afstemning om vedtægtsændringer, der medfører omdannelse til almen boligorganisation

[..]

Der skal være samtidighed i processen, således at vedtægtsændringerne skal godkendes af Københavns Kommune samtidig med, at Landsbyggefonden yder lånet. Vedtægtsændringerne sker således

med forbehold for, at vi med hjælp fra LBF kan købe Borbergården fri af hjemfaldspligten.

Hjemfaldet til Københavns Kommune betyder, at kommunen kan erhverve Borbergården for ca. 1,1 mio. kr. for grunden, og bygningerne for 0 kr., idet ejendommene formentlig kan værdisættes til 3-400 mio. kr.

Borbergårdens status som en privat udlejningsejendom, men med fastsættelse af huslejen efter den almene model med balanceleje, kan ifølge Lejerbo ikke fortsætte, såfremt der sker hjemfald til Københavns Kommune, hvorfor stigende huslejer og ingen indflydelse på Borbergårdens drift og udvikling i givet fald kan vente forude.

[..]

- Henrik Græsdal oplyste, at alternativet til en almengørelse af Borbergården ved hjemfald til Københavns Kommune er, at Borbergården rejser en retssag mod Københavns Kommune omkring misforholdet mellem Borbergårdens anslåede værdi på 3-400 mio. kr. og hjemfaldsbeløbet på ca. 1,1 mio. kr.”

Forslaget til vedtægtsændringer blev vedtaget og herefter udskudt til ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse heraf, hvilket skete den 21. juni 2021.

Den 6. juli 2021 anmodede advokat Henrik Græsdal Københavns Kommune v/Per Justesen om, at der blev foretaget en vurdering af Borbergårdens ejendom til brug for frikøb af hjemfaldspligten. Per Justesen skrev senere samme dag følgende interne mail til medarbejdere i Københavns Kommune:

”Nej, den skal vurderes som udlejningsejendom, altså den status den har idag. Efterfølgende kan en boligorganisation erhverve ejendommen, hvilket kræver ejendommen ER frikøbt, og oprette en boligafdeling. Se iøvrigt Arnels notat.”

Den 3. august 2021 sendte Bent Madsen en ansøgning til Københavns Kommune om godkendelse af Borbergården som en ny almen boligorganisation:

”Forhistorien: Tilbage i 1955 dannede Lejerbo en fond for at bygge almene boliger i Borberggade og i resten af København. Det blev til boligselskabet Borberggården, som siden dengang har haft en lidt særlig status, hvor det på den ene siden ikke er rigtig alment, men hvor der på den anden side er modtaget er ganske stor andel af bo-

ligsocial anvisning via særskilt aftale med socialforvaltningen. Borgergården har således fungeret som en almen boligorganisation, og frem til midten af 1980'erne blev Borgergården også betragtet som en almen organisation, men formelt blev det siden fastslået, at det ikke var et alment selskab. Dog har Borgergården som nævnt altid modtaget boligsocial anvisning og gør det stadig.

Nu står Borgergården overfor at skulle indfri et hjemfald kort inde i 2022, og det vil absolut ikke være muligt for Borgergården at indfri dette hjemfald, medmindre der sker en godkendelse af Borgergården som et nyt alment boligselskab, hvorefter det kan opfanges af den almene hjemfaldsaftale med Københavns Kommune med finansiering via Landsbyggefonden. Økonomiforvaltningen foretager efter de sædvanlige regler nu en vurdering af Borgergården, som hjemfaldet skal beregnes efter.

Generalforsamlingen i Borgergården har besluttet, at de gerne vil overgå til at blive et alment boligselskab, hvis Kbh kommune godkender dette. Landsbyggefonden er i givet fald villig til at yde hjemfaldslån efter de sædvanlige betingelser. Og BL er klar til at lade Borgergården indgå i hjemfaldsaftalen fra 2001 med Københavns Kommune, hvor der er en mulighed for at lade nye hjemfald indtræde.

Forudsat Københavns Kommune vil godkende Borgergården som nyt boligselskab, kan der således ske en indfrielse af hjemfaldet, boligerne kan fortsat udlejes efter de sædvanlige betingelser og lave huslejer, og Københavns Kommune kan fortsat foretage boligsocial anvisning efter de gældende aftaler. Vedhæftet er udkast til vedtægter for Borgergården som alment boligselskab, som der er vedtaget på deres generalforsamling. Samtidig er også vedhæftet en formel ansøgning om godkendelse af Borgergården som ny almen boligorganisation, herunder godkendelse af vedtægterne."

Samme dag bekræftede Birger R. Kristensen over for Københavns Kommune, at Landsbyggefonden var enig i, at Borgergården ikke var omfattet af omdannelsesbekendtgørelsen.

Den 4. august 2021 svarede Jørgen Stein fra Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning Bent Madsen følgende:

"Omdannelse af Borgergården

Med mail af 3. august 2021 har BL ansøgt om godkendelse af en ny boligorganisation med Borgergården som eneste afdeling.

Reglerne om godkendelse af nye boligorganisationer fremgår af driftsbekendtgørelsen § 1, stk. 2. Betingelserne for godkendelse af nye boligorganisationer er følgende:

[..]

Det skønnes ikke, at nogen af de tre betingelser er opfyldt eller kan opfyldes i denne sag, og oprettelse af en ny boligorganisation kan derfor ikke godkendes.

Derimod vil vi være indstillet på at godkende, at Borgergården omdannes til en afdeling under en bestående boligorganisation.

Følgende skal fremsendes med ansøgningen:

- Referat fra møde i Borgergårdens bestyrelse, hvor det besluttes at omdanne institutionen til en almen afdeling.
- Referat fra en bestående boligorganisation, hvoraf det fremgår, at den kompetente forsamling har besluttet at optage Borgergården som afdeling.
- Et driftsbudget for Borgergården som afdeling, der viser, at afdelingen er og forbliver i balance i en årrække.
- En plan for finansiering af de påkrævede vedligeholdelsesarbejder.
- Et udkast til en stedse varende udlejningsaftale, der fastholder kommunens nuværende anvisningsrettigheder.

Hvis materialet er tilfredsstillende, kan omdannelsen forventes godkendt på følgende betingelser:

- At Landsbyggefonden tilkendegiver at ville tildele den nye afdeling rettigheder og forpligtelser i forhold til Landsbyggefonden på lige fod med andre afdelinger, derunder hjælp til frikøb i overensstemmelse med frikøbsaftalen.
- At der med Økonomiforvaltningen er indgået en aftale om frikøb fra tilbagekøbsretten, og at den aftale eksekveres senest i forbindelse med omdannelsen.
- At der indgås en stedse varende udlejningsaftale, der fastholder kommunens nuværende anvisningsrettigheder."

Ved notat af 2. september 2021 til brug for udarbejdelse af tilbud om frikøb af en tilbagekøbsret fremgår, at Colliers International Danmark A/S vurderede værdien af Ejendom 1 til 307.657.000 kr. Ved tilsvarende notat af samme dato vurderede Colliers International Danmark A/S værdien af Ejendom 2 til 145.422.000 kr. Ved begge vurderinger bemærkedes, at der ikke var foretaget

besigtigelse, og at det derfor forudsattes, at ejendommene i alle henseender var i normal god stand.

Med baggrund i vurderingerne fremsatte Københavns Kommune v/Kontoret for Selskaber og Rettigheder herefter den 22. september 2021 tilbud om frikøb af ejendommene "til brug i forbindelse med omdannelse af ejendommen til almene boliger". Beløbet for frikøb af Ejendom 1 opgjordes til 303.286.357 kr., mens beløbet for frikøb af Ejendom 2 opgjordes til 143.266.506 kr. Tilbuddene anførtes at være gældende indtil den 31. marts 2022.

Den 23. september 2021 ansøgte Borgergården Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning om godkendelse af vedtægtsændringerne for Borgergården, og om at Borgergården blev omdannet til en almen boligorganisation med tilhørende afdeling. Endvidere anførtes:

"Bestyrelsen for Borgergården har arbejdet på en samlet plan for Borgergårdens fremtid. Ændringen i de nugældende vedtægter sker som led i en plan, hvorefter Borgergården omdannes til en almen boligorganisation- og afdeling. Ændringen af Borgergårdens status til en almen boligorganisation- og afdeling skal ske samtidig med, at Borgergården købes fri af hjemfaldspligten.

Der pågår samtidig hermed en behandling af ansøgning om driftsstøttelån ydet af Landsbyggefonden til frikøb af hjemfaldspligten. Københavns Kommune har fået udarbejdet en valuarvurdering af ejendommen Borgergården. For en god ordens skyld vedlægges den (bilag 9). Der er dermed samtidig i processen, således at vedtægtsændringerne godkendes samtidig med, at lånet, som ydes af Landsbyggefonden, også godkendes. Landsbyggefonden og Københavns Kommune behandler dermed ansøgningen om driftsstøttelån samtidig med denne ansøgning.

I det omfang Københavns Kommune imødekommer ansøgningen, skal det bemærkes, at budgettet efterfølgende skal godkendes på en kommende generalforsamling."

Den 18. november 2021 meddelte Teknik- og Miljøforvaltningen v/Jørgen Stein afslag på, at Borgergården kunne omdannes til en ny almen boligorganisation med tilhørende afdeling. Endvidere anførtes følgende:

"Derimod vil vi være indstillet på at godkende, at Borgergården omdannes til en afdeling under en bestående boligorganisation.

Følgende skal fremsendes med ansøgningen:

- Referat fra møde i Borgergårdens bestyrelse, hvor det besluttes at omdanne institutionen til en almen afdeling.
- Referat fra en bestående boligorganisation, hvoraf det fremgår, at den kompetente forsamling har besluttet at optage Borgergården som afdeling.
- Et driftsbudget for Borgergården som afdeling, der viser, at afdelingen er og forbliver i balance i en årrække.
- En plan for finansiering af de påkrævede vedligeholdelsesarbejder.
- Et udkast til en stedse varende udlejningsaftale, der fastholder kommunens nuværende anvisningsrettigheder.

Hvis materialet er tilfredsstillende, kan omdannelsen forventes godkendt på følgende betingelser:

- At Landsbyggefonden tilkendegiver at ville tildele den nye afdeling rettigheder og forpligtelser i forhold til Landsbyggefonden på lige fod med andre afdelinger, derunder hjælp til frikøb. (Kommunens tilbagekøbsret forfalder den 1. april næste år.)
- At der med Økonomiforvaltningen er indgået en aftale om frikøb fra tilbagekøbsretten, og at den aftale eksekveres senest i forbindelse med omdannelsen.
- At der indgås en stedse varende udlejningsaftale, der fastholder kommunens nuværende anvisningsrettigheder."

Den 14. januar 2022 skrev en medarbejder hos Borgergårdens advokat til Jørgen Stein og spurgte til det forhold, at det ikke inden den 1. april 2022 kunne nås at indlemme Borgergården i en eksisterende boligorganisation. Jørgen Stein svarede den 19. januar 2022 følgende:

"En af betingelserne for, at omdannelsen kan godkendes, er, at der skal indgås en aftale med Økonomiforvaltningen om frikøb fra tilbagekøbsdeklarationen. Tidspresset ligger alene på denne del af sagen. For så vidt angår de øvrige betingelser, er der ingen egentlig deadline for opfyldelsen."

Den 3. februar 2022 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Borgergården. Det fremgår af referatet herfra, at Borgergårdens bestyrelse havde undersøgt muligheden for, at Borgergården blev sammenlagt med en eksisterende almen boligorganisation og dermed blev omdannet til en almen boligafdeling, og at der i forhold til processen herved var behov for at søge om udskydelse af hjem-

faldet. Beløbet for udskydelse af hjemfald i 12 måneder oplystes til ca. 2,6 mio. kr. Begge dele blev vedtaget.

Ved breve af 11. februar 2022 fremsatte Københavns Kommune tilbud på Borgergårdens udskydelse af tilbagekøbsretten i 12 måneder på 1.785.899 kr. for Ejendom 1 og 805.118 kr. for Ejendom 2, i alt 2.591.017 kr., hvilket beløb blev indbetalt af Borgergården.

Den 24. marts 2022 foreslog en medarbejder hos Borgergårdens advokat Per Justesen og Søren Tegen Pedersen, at der blev afholdt et møde om status på processen. Det anførtes også, at man var blevet bekendt med, at der var en række udfordringer med nogle subsidiære rettigheder mellem kommunen og staten, og at en del af proventet i forbindelse med et frikøb skulle tilfalde staten.

Fra marts til maj 2022 undersøgte Kontoret for Selskaber og Rettigheder, hvem i staten man kunne kontakte for at drøfte spørgsmålet om deling af indtægterne fra tilbagekøbsrettighederne vedrørende Borgergården. I april 2022 skrev en medarbejder hos Borgergårdens advokat i den forbindelse til Københavns Kommune, at man gerne ville støtte kommunen i forhandlingerne med staten, og at man endvidere var enig i, at tilbagekøbsretten skulle deles lige mellem stat og kommune. Den 30. maj 2022 kontaktede Københavns Kommune Udbetaling Danmark (ATP), hvortil man var blevet henvist, med blandt andet følgende:

”Spørgsmål

I anledning af, at Københavns Kommune den 1. april 2023 sandsynligvis tilbagekøber/overtager ”Borgergården” i henhold til deklARATIONENS indhold, og forventer at beholde ejendommen til kommunalt brug i en ikke fastlagt men formentlig længere periode, skal vi bede ATP oplyse, hvorledes man ser på spørgsmålet om deling af værdien af tilbagekøbsretten i denne situation, hvor ejendommens værdi ikke realiseres.”

Den 5. juli 2022 meddelte Udbetaling Danmark, at man ville se på sagen, og den 14. september 2022 afholdtes telefonsamtale mellem Københavns Kommune v/Allan Jørgensen og Udbetaling Danmark v/Pia Hansen.

Den 5. oktober 2022 skrev Palle Adamsen følgende til Per Justesen:

”Vi havde for tid siden et teams møde om status på Borgergården. Her gennemgik vi den beslutningsproces Borgergården har været igennem frem til at de nu ønsker at være alment boligselskab, og I oplyste dels om, at Københavns Kommunes endelige politiske stillingtagen til ejendommen ikke var på plads, og at der bl.a. udestod

en henvendelse til staten om provenufordelingen, da området i sin tid var omfattet af en saneringsbeslutning med et statsgaranteret lån. Vi aftalte på mødet at Borgergården så måtte betale for et års udskydelse af hjemfaldet og at I ville vende tilbage formentlig i september måned om kommunens status.

Det er derfor jeg skriver til dig, for at høre om der snart er tid til et møde om Borgergården mellem Jer, Landsbyggefonden og Lejerbo."

Per Justesen svarede den 10. oktober 2022 følgende:

"Tak for mail.

Det har taget lidt tid, som primært skyldes, at det har været svært at finde nogen i staten, der kunne afgive et svar i relation til et frikøb.

Vi er derfor først nu i kontakt med Udbetaling Danmark, der varetager dette område på vegne staten.

Jeg kommer hurtigst muligt tilbage til dig/er."

Den 10. november 2022 rykkede Palle Adamsen Per Justesen på ny. Per Justesen svarede den 14. november 2022, at han forventede at vende tilbage sidst på måneden.

Ved e-mail af 23. november 2022 anmodede en medarbejder hos Borgergårdens advokat blandt andre Per Justesen om status vedrørende forhandlingerne med staten, herunder hvornår disse forventedes færdiggjort. Det anførtes på ny, at Borgergården gerne støttede kommunen i forhandlingerne. Per Justesen svarede den 28. november 2022, at forvaltningen var i kontakt med Udbetaling Danmark og p.t. vurderede forskellige juridiske forhold. Han forventede derfor først at kunne vende tilbage i januar 2023.

Af notat af 1. december 2022 om Københavns Kommunes tilbagekøb af Borgergården udarbejdet af Horten Advokatpartnerselskab fremgår blandt andet:

"1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Københavns Kommune ("kommunen") har bedt Horten om et notat om kommunens mulighed for at tilbagekøbe og udleje boligejendommen Borgergården ("ejendommen").

Kommunen har over for den nuværende ejer varslet tilbagekøb af ejendommen. Ejendommen består blandt andet af 228 boliger. Boligerne i ejendommen udlejes i dag efter reglerne for privat byggeri, og kommunen har en aftalt anvisningsret til halvdelen af boligerne.

Kommunens socialforvaltning (SOF) ønsker om muligt fortsat at anvise halvdelen af boligerne til borgere efter boligsociale kriterier. Derudover ønsker SOF, hvis muligt, at kommunen udlejer de resterende boliger på (midlertidige) lejekontrakter til forskellige målgrupper, fx til flygtninge, studerende og borgere, der ønsker at bidrage til styrkelse af det sociale miljø i ejendommen.

[..]

2. SAMMENFATNING OG KONKLUSION

2.1 Må kommunen tilbagekøbe og udleje til boligformål?

Vi lægger efter kommunens oplysninger til grund, at kommunen har en saglig kommunal interesse i at tilbagekøbe ejendommen i henhold til den tinglyste ret ud fra hensynet til kommunens økonomi. Spørgsmålet er herefter, om kommunen har hjemmel til at beholde ejendommen med henblik på fortsat udlejning til boligformål.

Ejendommen overtages af kommunen med eksisterende lejemål – både boliger og erhvervslejemål. Kommunen er som ny ejer (og udlejer) forpligtet til at respektere de nuværende lejekontrakter, og det er vores vurdering, at betingelserne for opsigelse efter lejeloven og erhvervslejeloven ikke generelt er opfyldt, hvorfor ejendommen i hvert fald i en betydelig årrække vil forblive en udlejningsejendom efter lejelovens og erhvervslejelovens regler.

Det er vores vurdering, at kommunen kun har hjemmel til at beholde ejendommen, hvis kommunens hensigt med at beholde ejendommen er at have mulighed for senere at anvende ejendommen til en lovlig kommunale opgave, herunder eventuelt lovlig kommunal udleje. Hjemlen findes i denne situation først og fremmest i kommunalfuldmagtens princip om udnyttelse af ledig overkapacitet.

[..]

2.3 Har kommunen fortsat mulighed for at bruge sin anvisningsret efter tilbagekøb af ejendommen?

[..]

Kommunen kan således ikke fortsætte den nugældende anvisningsordning på 50 % af boligerne i ejendommen, når kommunen

selv ejer ejendommen (de borgere, der i dag er anvist og bor i ejendommen som lejere, kan dog blive boende, til lejemålet opsiges). I stedet kan kommunen udleje til de borgere, som kommunen har forpligtelser over for efter den skrevne lovgivning eller efter kommunalfuldmagtsreglerne, jf. punkt 2.2 ovenfor.

[..]

4.2 Vurdering

[..]

4.2.2 Kan kommunen beholde ejendommen og udleje denne?

[..]

Det retlige udgangspunkt er, at kommunen ikke kan varetage opgaver med boligforsyning, herunder udleje boliger mv. Der gælder følgende tre undtagelser til dette:

- (i) Kommunen har lovhjemmel til at udleje.
- (ii) Kommunen udlejer til personer, som har specielle boligbehov, og hvor de pågældende på grund af særlige forhold må anses for at have meget svært ved selv at tilvejebringe egnede boliger, og hvor kommunen i anden sammenhæng har særlige forpligtelser efter lovgivningen over for disse persongrupper, dvs. forpligtelser, som kommunen ikke har over for kommunens øvrige borgere.
- (iii) Betingelserne for udleje af ledig overkapacitet er opfyldt.

Ad (i): Lovhjemmel

[..]

Vi har ikke grundlag for at vurdere, om visse af de nuværende lejemål konkret måtte kunne opfylde kriterierne for at have hjemmel i speciallovgivningens regler om kommuners mulighed for at udleje boliger, herunder integrationslovens § 13, jf. ovenfor. Med dette lille forbehold, er det vores vurdering, at kommunen ikke i den skrevne lovgivning efter et tilbagekøb har den fornødne hjemmel til fortsat at udleje ejendommen til de nuværende lejere i ejendommen. Dette gælder både for de "almindelige" lejemål i ejendommen, for erhvervslejemål, og for de lejemål, som i dag er udlejet i henhold til kommunens anvisningsretsaftale med den nuværende ejer af ejendommen.

[..]

Ad (ii): Borgere med særlige boligbehov mv.

[..]

For så vidt angår de lejere, der i dag bor i ejendommen uden at være omfattet af kommunens anvisningsret, har vi ikke grundlag for at antage, at disse borgere har særlige boligbehov, eller at kom-

munen har særlige forpligtelser over for disse borgere. Kommunen kan derfor ikke efter denne undtagelse (ii) udleje boliger til disse borgere.

[..]

Samlet er det på det foreliggende grundlag vores vurdering, at denne undtagelse (ii) ikke med sikkerhed kan udgøre hjemmel til, at kommunen kan beholde ejendommen efter tilbagekøb og fortsætte den nuværende udlejning, sådan som kommunen vil være forpligtet til efter lejelovens og erhvervslejelovens regler.

[..]

Ad (iii): Ledig overkapacitet

[..]

Samlet er det således vores vurdering, at mest taler for, at kommunen efter princippet om ledig overkapacitet kan tilbagekøbe ejendommen og fortsætte de nuværende lejemål, indtil disse opsiges. Det er en betingelse for dette, at kommunen på sigt vil anvende ejendommen til lovlige kommunale opgaver. Dette kan enten være anvendelse af ejendommen til andre kommunale formål, eller det kan være udlejning af boliger til fx udlændinge og danskere efter integrationsloven, og boliger til unge, som efter en konkret vurdering har specielle boligbehov, og som har meget svært ved selv at tilvejebringe en egnet bolig, og som kommunen i anden sammenhæng har særlige lovmæssige forpligtelser over for, fx efter service-loven.”

Den 12. januar 2023 meddelte Per Justesen Borgergårdens advokat med kopi til Jørgen Stein, at Københavns Kommune havde besluttet at hjemtage ejendommene:

”I fortsættelse af tidligere dialog i sagen om Byggeselskabet Borgergården vender Økonomiforvaltningen hermed tilbage.

På mødet den 10. januar 2023 har Økonomiudvalget taget Økonomiforvaltningens indstilling om at tilbagekøbe Borgergården til efterretning.

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at Københavns Kommunes interesser samlet set varetages bedst ved kommunalt eje og anvendelse af ejendommen. Derfor tilbagekøbes ejendommen beliggende på matrikelnumrene 659 og 660 Sankt Annæ Vester kvarter den 1. april 2023 i henhold til de tinglyste deklARATIONER og varselskrivelser af 1. marts 2017.

Ved Københavns Kommunes overtagelse af Borgergården vil de nuværende lejes rettigheder naturligvis blive respekteret. Berigtigelse og fremtidig lejeadministration vil blive varetaget af den kommunale enhed Københavns Ejendomme og Indkøb. I den forbindelse bedes det oplyst, om advokatpartnerselskabet Elmann bistår den selvejende institution Borgergården i forbindelse med berigtigelsen af tilbagekøbet og ved den forestående likvidation af institutionen.”

Borgergårdens advokat skrev herefter den 18. januar 2023 følgende til Per Justesen:

”Jeg skal på Borgergårdens bestyrelses vegne først og fremmest oplyse, at Økonomiforvaltningens beslutning om at tage Økonomiudvalgets indstilling om at tilbagekøbe Borgergården til efterretning kommer som en meget stor overraskelse for bestyrelsen og for mig. Dette skal ses i lyset af Teknik- og Miljøforvaltningens tilkendegivelse om at være indstillet på at godkende, at Borgergården omdannes til en afdeling under en bestående boligorganisation. Bestyrelsen har herefter i løbet af processen handlet i fuld overensstemmelse med de af forvaltningen oplyste betingelser for en sådan omdannelse, herunder accepteret Københavns Kommunes meget vidtgående anvisningsret. Der er desuden foretaget betaling for en udskydelse af hjemfaldspligten med det formål at få frikøbet på plads. Vi har i den forbindelse tilbudt vores assistance i forhandlingerne med staten.

Det vil være formålstjenligt for vores overvejelser i bestyrelsen at få en nærmere begrundelse for Økonomiforvaltningens beslutning om at tilbagekøbe ejendommen, herunder hvordan drøftelserne med Udbetaling Danmark gik om frikøbsordning for Almene Boligorganisationer. [...] Endvidere ønskes det nærmere oplyst, hvad Borgergårdens beboere kan forvente i forbindelse med hjemfaldets indtræden den 1. april 2023, herunder hvorvidt Københavns Kommune har udarbejdet en handlingsplan herfor.

I lyset af den sene og meget overraskende melding og behovet for information til beboere og ansatte vil vi anmode om de ønskede begrundelser snarest muligt.”

Per Justesen svarede den 23. januar 2023 følgende:

”Økonomiforvaltningens vurdering er som anført, at Københavns Kommunes interesser samlet varetages bedst ved kommunalt eje

og anvendelse, hvorunder der blandt andet er lagt vægt på kommunens interesse i at anvende ejendommen til løsning af kommunale opgaver også i videre omfang end hidtil og de økonomiske forhold vedrørende ejendommen. Det kan endvidere oplyses, at staten ønsker at fastholde sin utinglyste ret til halvdelen af ejendommens værdi.

I den forbindelse takker vi for jeres imødekommenhed i forbindelse med drøftelserne om en eventuel omdannelse af ejendommen til en almen afdeling under en bestående boligorganisation, herunder muligheden for at opretholde Københavns Kommunes hidtidige anvisningsret.

[..]

På baggrund af din svarmail tillader vi os i øvrigt nu at lægge til grund, at du bistår Byggeselskabet Borbergården fremover, dvs. i forhold til berigtigelsen af tilbagekøbet og ved den forestående likvidation af institutionen.”

Den 1. februar 2023 skrev Borbergårdens advokat på ny til Københavns Kommune, idet der blandt andet anmodedes om en uddybning af, om Københavns Kommune påtænkte at sælge ejendommen, eller at beholde ejendommen og benytte anvisningsretten, og om beboerne ville være beskyttet efter det nuværende lejeniveau. Samtidig anmodedes om aktindsigt.

Den 6. marts 2023 skrev en medarbejder hos Borbergårdens advokat følgende til Per Justesen:

”Jeg skal på vegne af Borbergårdens bestyrelse venligst gøre opmærksom på, at Borbergården lige nu overvejer dens juridiske stilling. Derfor mener vi ikke, at der skal afholdes et informationsmøde for beboerne før den 1. april, samt at der skal foretages yderligere, før disse overvejelser er gennemført.

[..]

Derudover kan vi af mailkorrespondancen, der fremgår af de udliveredede akter, se, at der allerede siden maj 2021 har været klarhed over, at Københavns Kommune ville tilbagekøbe Borbergården, og at der dermed ikke har foregået en egentlig forhandling med Staten angående frikøb. Dette er sket på trods af, at talrige henvendelser i efteråret om status har gjort det muligt for Københavns Kommune at oplyse om, hvad Københavns Kommune rent faktisk agtede at gøre i forhold til hjemfaldet. Borbergården oplever herved at være blevet bragt i en vildfarelse, der blandt andet resulterede i, at Borbergården så sig nødsaget til at udskyde hjemfaldet for en betyde-

lige sum.

Idet Borgergårdens bestyrelse lige nu overvejer dens juridiske stilling, betyder det, at jeg på nuværende tidspunkt ikke bistår i berigtigelsen af tilbagekøbet."

Ved e-mail af 9. marts 2023 svarede Per Justesen blandt andet følgende:

"Til din oplysning om at "der allerede siden maj 2021 har været klarhed over, at Københavns Kommune ville tilbagekøbe Borgergården" kan vi oplyse følgende:

Københavns Kommunes beslutning om at tilbagekøbe ejendommen blev først truffet på Økonomiudvalgets møde den 10. januar 2023. Forud for dette undersøgte Økonomiforvaltningen fra foråret 2022 en række forhold, som både involverede andre forvaltninger i Københavns Kommune, juridisk rådgivning fra ekstern advokat og drøftelser med staten. Fra statens side blev det ved en telefonisk drøftelse medio september 2022 meldt ud, at man ville gøre krav gældende på halvdelen af værdien i og med Kommunens overtagelse af Borgergården. Vi har herefter både internt og med advokatrådgivning undersøgt grundlaget for dette krav, jf. de sagsskridt som fremgår af det fremsendte journalark for sag 2022-0008480 og de to notater fra advokatfirmaet HORTEN af 1. december 2022 og 20. januar 2023, som vi fremsendte ved aktindsigten i medfør af princippet om meroffentlighed. På den baggrund forstår vi ikke dine bemærkninger, herunder at "Borgergården oplever herved at være blevet bragt i en vildfarelse, der blandt andet resulterede i, at Borgergården så sig nødsaget til at udskyde hjemfaldet for en betydelige sum."

Denne sag blev anlagt den 15. marts 2023. Samme dag klagede Borgergården til Ankestyrelsen, herunder over at der efter Borgergårdens opfattelse ikke var hjemmel til, at Københavns Kommune kunne hjemtage Borgergården.

Københavns Kommune anmodede efter den 1. april 2023 fogedretten om indsættelse i ejendommene.

Den 10. maj 2023 nægtede fogedretten at fremme sagen med henvisning til, at Københavns Kommune ikke havde indbetalt købesummerne.

Den 9. august 2023 besluttede Ankestyrelsen ikke at rejse en tilsynssag. Ankestyrelsen lagde vægt på, at der verserede en sag ved domstolene, og at der ikke

var væsentlige hensyn, der talte for, at Ankestyrelsen udtalte sig på nuværende tidspunkt.

Efter indgivelse af ny anmodning og deponering af købesummerne afsagde fogedretten den 28. september 2023 kendelse om at afvise sagen. Københavns Kommune indbragte afgørelsen for Østre Landsret, der den 12. april 2024 stadfæstede afgørelsen. Landsretten udtalte i den forbindelse blandt andet følgende:

”Som også anført af fogedretten vil der skulle tages stilling til spørgsmålet om de tinglyste deklARATIONERS gyldighed, herunder betydningen af lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri, der trådte i kraft den 1. april 1959, og reglerne om kommunalfuldmagt. Herudover skal der tages stilling til, om det afgivne varsel om tilbagekøb som følge af Københavns Kommunes handlemåde i relation til processen om frikøb af ejendommene er bortfaldet.”

Det er oplyst, at tilbagekøbssummen samlet udgør på 1.167.502,87 kr. (731.207,37 kr. for Ejendom 1 og 436.295,50 kr. for Ejendom 2). Beløbet er deponeret af Københavns Kommune under sagen.

Ejendommene er af Colliers International Danmark A/S vurderet på ny pr. 17. maj 2024 til i alt knap 363 mio. kr. under samme forudsætning som foran anført ved de tidligere vurderinger.

Omdannelse og frikøb af Murergården og Henriksgården

Borgergården har fremlagt en betinget frikøbsaftale af 6. marts 2017 vedrørende Hovedstadens Almennyttige Boligselskab II's frikøb to ejendomme, Murergården og Henriksgården. Af aftalen fremgår:

”1. Baggrund

[..]

1.2. I år 2000 blev der indgået en ”aftale om frikøb af tilbagekøbsrettigheder og løsning af boligsociale opgaver” mellem [Københavns Kommune] og de almene boligorganisationer, hvorved et samlet frikøb af [Københavns Kommunes] tilbagekøbsrettigheder til de almene boligorganisationers ejendomme i Københavns Kommune blev gennemført. I år 2014 blev en tilsvarende aftale indgået mellem [Københavns Kommune] og de almene boligorganisationer vedrørende ejendomme udenfor Københavns Kommune.

1.3. HAB II valgte at stå udenfor frikøbsaftalen fra år 2000. [Københavns Kommune] har således fortsat tilbagekøbsret til HAB II's to ejendomme i Københavns Kommune – Murergården og Henriksgården.

1.4. Boligorganisationernes Landsforening ("BL") har på vegne af HAB II henvendt sig til [Københavns Kommune] med henblik på at drøfte mulighederne for et frikøb af Murergården og Henriksgården. Det skyldes, at tilbagekøbsrettighederne på nuværende tidspunkt og indenfor en overskuelig fremtid forhindrer HAB II i at optage lån i Murergården og Henriksgården med henblik på at finansiere vedligeholdelse og fornyelse på ejendommene.

[..]

5. Institutioner

5.1. Som led i denne aftale sørger HAB II for at udskille institutionen på Murergården fra den resterende del af ejendommen, da institutionsdelen i henhold til almenboliglovens § 98 a ikke kan frikøbes af [Københavns Kommunes] tilbagekøbsret. Københavns Kommunes ret til at tilbagekøbe Murergården fastholdes således for institutionsdelen."

Af indstilling til Borgerrepræsentation vedrørende møde den 30. marts 2017 om frikøb af tilbagekøbsrettighederne til Murergården og Henriksgården fremgår:

"Løsning

I henhold til Almenboliglovens § 98 a (lovbekendtgørelse nr. 1103 af den 15. august 2016 med senere ændringer) kan kommunalbestyrelsen indgå aftale om frikøb af tilbagekøbsrettigheder.

Kommunalbestyrelsen kan desuden godkende frikøbsbeløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsrettighederne. Lovhjemlen gælder alene almene boliger, og særaftaler om frikøb med den almene sektor har ikke indvirkning på kommunens generelle frikøbsordning.

Økonomiforvaltningen har ført forhandlinger med Boligorganisationernes Landsforening. Forhandlingerne er mundet ud i en samlet frikøbsaftale for de to afdelinger, jf. bilag 1"

På mødet tilsluttede Borgerrepræsentationen sig, at der blev indgået aftale om frikøb, der indeholdt blandt andet en rabat på frikøbsbeløbet med ca. 77 %.

Omdannelse og frikøb af Kollegiet Tingbjerg

Af e-mail af 25. januar 2022 fra Landbyggefonden til Teknik- og Miljøforvaltningen fremgår:

"Landsbyggefondens afløsning af hjemfaldsklausuler i alment byggeri

Siden år 2000 har Landsbyggefonden medvirket til at afløse hjemfaldsklausuler i hele landet i 328 almene boligafdelinger fordelt i 16 kommuner og med et samlet hjemfaldsbeløb på 3,014 mia.kr.

Landsbyggefondens medvirken tager udgangspunkt i Almenboligloven § 98a, hvorefter det er muligt for Landsbyggefonden at yde en mellemfinansiering, så der kan sikres en begrænset huslejudvikling i forbindelse med afløsningen af hjemfaldsklausulen.

I § 98a, stk. 2: "Ved en aftale om frikøb efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen."

Jf. lovforslagets bemærkninger blev der således "tilvejebragt en hjemmel for kommunen til at reducere frikøbssummen eller til at undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen. Baggrunden for at indføre denne hjemmel er boligsociale hensyn, da kommunen ved at reducere frikøbssummen medvirker til at sikre, at der fortsat er almene boliger til rådighed til løsning af kommunens boligsociale opgaver samt det forhold, at der er ydet offentlig støtte til etablering og drift af de pågældende almene boligafdelinger".

Ordningen har sit afsæt i afløsningen af hjemfaldet i år 2000 for 35.000 almene boliger beliggende i Københavns Kommune og omfattede hjemfaldsklausuler i det almene byggeri, eksklusive institutioner, med udløb fra april 2000 og frem til 2040.

I aftalen for København fra år 2000 var det samlede hjemfaldsbeløb på 2,4 mia.kr., men der blev givet et nedslag og samtidig reserveret en andel af beløbet til brug i forbindelse med alment byggeri m.m. Endvidere blev det i aftalen fastslået, at Københavns Kommune skulle have 33 pct. anvisning til det almene byggeri.

Med udgangspunkt i aftalen fra København er der siden foretaget afløsning af hjemfald over hele landet. Grundmodellen er, at den tilbagediskonterede værdi af hjemfaldet opgøres, hvorefter dette beløb reduceres med 40 pct., og på den baggrund kan Landsbyggefonden medvirke til en mellemfinansiering med afsæt i lovgivningen fra 2000.

[..]

Tidligere fremsendt udtalelse om omdannelse af den selvejende institution Kollegiet Tingbjerg til en almen afdeling under fsb.

1. Generelt

Fsb har den 27. august 2020 på vegne af den selvejende institution Kollegiet Tingbjerg anmodet Landsbyggefonden om en driftsøkonomisk vurdering af institutionen, til brug for en omdannelse af Kollegiet Tingbjerg til en almen afdeling under fsb.

Kollegiet omfatter 271 boliger med et oplyst boligareal på I alt 8.294,3 m².

Kollegiet er omfattet af to klausuler i form af hjemfaldspligt og tillægskøbesum. Servitut om hjemfaldspligt til Københavns kommune har udløbsdato i 2045. Tillægskøbesummen betyder, at der skal betales et beløb til Københavns kommune, hvis der bygges yderligere på grunden. Der er igangværende forhandlinger med Københavns kommune i forhold til hjemfaldsforpligtelsen og tillægskøbesummen. Finansiering af frikøbsaftaler sker efter særligt regelsæt.

Landsbyggefonden har vurderet driftsøkonomien på baggrund af det modtagne regnskab 2019/20, og det øvrige fremsendte materiale. Regnskabet er opstillet i henhold til gældende kontoplan for en almen boligorganisation og dens afdelinger.

Bekendtgørelse om omdannelse af selvejende institutioner § 3.

Landsbyggefonden har ikke:

- gennemgået den juridiske konstruktion af institutionen
- gennemgået de juridiske dokumenter ved omdannelsen
- besigtiget ejendommen

Landsbyggefonden skal gøre opmærksom på, at fonden ikke yder særlig driftsstøtte til afdelinger, som ikke er i økonomisk balance ved deres etablering som almene afdelinger, herunder har væsentlige udækkede byggetekniske behov. Fonden kan dog yde støtte, hvis en afdeling efterfølgende er kommet i økonomisk balance eller hvis væsentlige byggetekniske behov, konstateret ved etableringen, er dækket.”

Retsgrundlaget

Af forslag til lov om boligbyggeri som vedtaget ved 3. behandling den 18. december 1958 fremgår:

**”Kap. III.
Garanti for lån til boligbyggeri m.v.**

[..]

§ 17. Med tilsynsmyndighedens samtykke kan kommuner yde garanti for lån til byggeri som omtalt i § 10, stk. 1, jfr. §§ 11-13, samt kap. V under forudsætning af, at de for ydelse af statsgaranti fastsatte vilkår overholdes.

[..]

Kap. IV.

Bevilling af statslån og statstilskud til boligbyggeri.

[..]

A. Lån og tilskud til socialt byggeri.

§ 20. Til sociale boligforetagender, jfr. § 11 og kap. XV, kan boligministeren yde statslån til følgende antal lejligheder:

[..]

Kap. XVII.

Overgangs- og ikrafttrædelsesbestemmelser.

§ 124. Boligministeren bemyndiges til i perioden fra 1. januar til 30. juni 1959 at yde statslån efter reglerne i kap. V A i lov nr. 107 af 14. april 1955 med senere ændringer til indtil 3500 lejligheder i parcel- og rækkehuse til brug for bygherren.

Stk. 2. Boligministeren bemyndiges til i perioden fra 1. april til 30. september 1959 at yde statslån og tilskud efter reglerne i lov nr. 107 af 14. april 1955 til indtil 4 000 lejligheder i sociale boligforetagender og til indtil 2 000 lejligheder i parcel- og rækkehuse til brug for mindremidlede ejere.

Stk. 3. I det omfang der bevilges statslån efter stk. 2, nedsættes de i kap. IV i nærværende lov nævnte lejlighedstal tilsvarende.

§ 125. Bestemmelserne i kap. II og § 124, stk. 1, træder i kraft den 1. januar 1959. I øvrigt træder loven i kraft den 1. april 1959. [..]"

Af lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration fremgår:

"§ 1. Kommuner kan erhverve, indrette og leje ejendomme med henblik på gennem udlejning til beboelse at medvirke til en bedre fordeling af udlændinges bosætningsmuligheder såvel på landsplan som lokalt i kommunen og dermed fremme udlændinges integration."

Af de almindelige bemærkningerne til lovforslaget, Folketingstidende 1992-93, tillæg A, spalte 10475f, fremgår:

”Det er et hovedelement i lovforslaget, at der skabes hjemmel til, at kommunerne kan erhverve og udleje boliger for at fremme integrationen af udlændinge.

[..]

Lovforslaget er nødvendigt for at opfylde disse intentioner, fordi det ikke hidtil har været lovligt for en kommune at påtage sig sådanne opgaver.

På baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyningen, der har udviklet sig, siden man i 1958 gennemførte boligstøttelovgivningen, er kommunerne afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, medmindre der foreligger hjemmel i skreven ret her til, som det f.eks. er tilfældet inden for ældrelovgivningen.

Det antages dog, at kommuner, der før gennemførelsen af boligstøttelovgivningen havde erhvervet udlejningsejendomme, fortsat kan eje disse. Kommuner kan også med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov - forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper.

Da kommunerne ikke har særlige forpligtelser over for udlændinge - forpligtelser, som kommunerne ikke også har over for kommunernes øvrige borgere - kan kommunerne ikke på ulovbestemt grundlag påtage sig opgaver i forhold til udlændinges integration på det boligmæssige område. Dette har bl.a. været fremme i en sag, hvor en kommune (Stenløse Kommune) ønskede at købe eller leje ejendomme med henblik på udlejning specielt til flygtninge.

Lovforslagets § 1 er således nødvendig for at give kommunerne hjemmel til ved udlejning af egne nyerhvervede boliger at skabe mulighed for at sikre en bedre integration på udlændingeområdet.”

Af almenboligloven, nu lovbekendtgørelse nr. 1343 af 24. november 2023, fremgår:

”Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende

§ 142 c. Kommunalbestyrelsen kan etablere og finansiere en ordning, som i forbindelse med studiestart tilbyder et midlertidigt husly til uddannelsessøgende, som er optaget på en uddannelse og har et akut boligbehov.”

Af forarbejderne, LFF nr. 7 af 7. oktober 2020, til bestemmelsen, fremgår:

"2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende

2.1.1. Gældende ret

Der er ikke hjemmel i lovgivningen til at stille midlertidige boliger til rådighed for unge under uddannelse i forbindelse med studiestart. Kommunalbestyrelsen kan kun yde støtte til etablering og drift af almene ungdomsboliger i medfør af lov om almene boliger m.v. (herefter almenboligloven). Denne støtte omfatter udgifter til grundkapital og dele af ungdomsboligbidrag.

På baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyningen, der har udviklet sig siden 1958 på grund af boligstøttelovgivningen, antages, at kommunerne er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige boligforsyning af borgerne, medmindre der foreligger hjemmel i lovgivningen hertil, som det fx er tilfældet inden for ældreboliglovgivningen.

Denne antagelse er efterfølgende lagt til grund ved vedtagelsen af lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration, ifølge de almindelige bemærkninger til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1992-93, tillæg A, spalte 10476. Kommuner kan dog med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov – forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper."

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af Jesper Valentin, Bent Madsen, Palle Adamsen, Birger Kristensen, Jørgen Stein, Allan N. Jørgensen, Pia Hansen og Per Justesen.

Jesper Valentin har forklaret blandt andet, at han har boet i Borbergården siden 2006. Han har senest været medlem af Borbergårdens bestyrelse siden 2022, men han har også tidligere været medlem af bestyrelsen. Han er tovholder for bestyrelsen i denne sag.

Borbergården er en selvejende institution eller boligforening. Formelt er foreningen privat, men foreningen har altid fungeret efter reglerne for almene boligforeninger.

Der er 228 boliglejemål og 8 erhvervslejemål i ejendommen. Der ligger blandt andet en Blå Kors genbrugsforretning, en møbelpolstrer og et renseri.

Lejerbo medvirkede til opførelsen af ejendommen og har altid været Borbergårdens administrator. Borbergården er afdeling 36 i Lejerbo.

Det er ganske almindelige mennesker, som bor i Borbergården, og der er ikke tale om et bestemt segment. Der er ingen forskel på de lejere, som er henvist af kommunen, og de andre lejere. Der sker meget sjældent udskiftning af lejere, det sker næsten kun ved dødsfald.

Lejemålene er mellem 38 m² og 120 m², og et enkelt lejemål er over 200 m². Huslejeniveauet er meget rimeligt, og boligerne er billige. Alle har råd til at bo i Borbergården.

Efter hans opfattelse er ejendommen alderssvarende vedligeholdt og generelt i god stand. De kunne have valgt at modernisere ejendommen, men det har været beboernes ønske at holde lejen nede. De lader ikke ejendommen forfalde, og de udbedrer løbende skader.

De ønskede at beholde ejendommen, fordi de gerne ville bevare den billige husleje og deres indflydelse på, hvordan ejendommen skulle udlejes og drives. De var bange for, at mange ikke ville have råd til at blive boende, hvis kommunen overtog ejendommen. De undersøgte, om de ville kunne omdanne Borbergården til en andelsboligforening, men det ville blive for dyrt. Så hørte de om fortilfælde, hvor der var sket omdannelse til en egentlig almennyttig boligforening og sket frikøb, og det blev målet.

De tænkte, at politikerne ikke sjældent sagde, at der var brug for flere billige boliger i København, så det blev vejen. De frygtede, at lejen ville overgå til at blive omkostningsbestemt, hvis hjemfaldspligten blev realiseret, og at det ville blive endnu værre, hvis kommunen valgte at sælge til en privat aktør, som ville fastsætte markedsleje. De ville gerne omdannes til en almennyttig boligforening, så de kunne fortsætte efter de almennyttige regler og med balancelaje. De havde ikke tænkt sig at anfægte Københavns Kommunes anvisningsret til 50 % af lejemålene.

De holdt et informationsmøde, hvor Lejerbos repræsentant redegjorde for en model, hvorefter lejen kun ville stige ganske lidt i en trappetigning. Der var stor tilslutning til den model. De søgte juridisk bistand, og deres advokat rakte ud til BL, Landsbyggefonden samt Lejerbo.

Som det fremgår af Bent Madsens mail af 4. marts 2021 til Palle Adamsen og Birger Kristensen, stod Lars Weiss bag projektet, og så lignede det a walk in the

park. De havde medvind, så de overvejede ikke en retssag på dette tidspunkt. Det kom først på tale at anlægge retssag, efter at de fik den nedslående meddelelse i januar 2023.

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 14. juni 2021, fordi vedtægterne skulle ændres, for at Borgergården kunne blive en almennyttig boligforening. De blev bistået af BL, Landsbyggefonden, Lejerbo samt deres juridiske assistance. Afholdelsen af den ekstraordinære generalforsamling den 21. juni 2021 var nødvendig, fordi 50 % af husstandene ikke var repræsenteret ved den ordinære generalforsamling.

Bent Madsen sendte den 3. august 2021 en ansøgning, og kommunens svar kom allerede den 4. august 2021. De opfattede ansøgningen og svaret på den måde, at nu var der valgt en vej, som skulle følges. Der var en klar plan.

De modtog tilbud om frikøb, og de opfattede tilbuddene sådan, at der skulle være en pris at forhandle om. Tilbuddene var et godt udgangspunkt for forhandlingerne.

Borgergårdens advokat sendte kommunen en ansøgning om godkendelse som en ny almen boligorganisation. Det skyldtes frihedstrang, at de gerne ville være en selvstændig boligorganisation; beboerne ville gerne have størst mulig indflydelse.

De var ikke bekymrede for, at Økonomiforvaltningen ikke ville indgå en aftale. De opfattede kommunens svar af 18. november 2021 på den måde, at Borgergården kunne tilslutte sig en eksisterende boligorganisation, og det var de indstillet på at gøre.

De undersøgte forskellige muligheder, og der blev snuset til andelstanken igen. Lejerbo Frederiksberg tilbød sig og ville gerne overtage Borgergården. Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling den 3. februar 2022, hvor de skulle stemme om Borgergårdens sammenlægning med en eksisterende almen boligorganisation, og der var stor tilslutning til, at Borgergården blev gift med Lejerbo Frederiksberg.

De modtog tilbud på ca. 2,5 mio. kr. for udskydelse af tilbagekøbsretten. Baggrunden var, at de var under tidspres. De havde fået det indtryk, at kommunen og staten ikke kunne finde ud af, hvordan det skulle gøres. Processen havde brug for mere tid, som de så købte.

Da Borgergårdens advokat den 24. marts 2022 sendte en mail til kommunen med en opfordring til forhandling, var der ingen tegn på, at kommunen ville tilbagekøbe ejendommen. Alt, hvad de hørte fra kommunen, handlede om om-

dannelse til almennyttig boligforening. Efter deres opfattelse af forløbet var alle parter indstillet på den løsning.

De fik i januar 2023 besked om, at kommunen ønskede at tilbagekøbe ejendommen. Det var de ikke blevet informeret om i processen, og de blev meget chokerede. Dybest set blev han personligt lidt krænket som borger.

De bad om aktindsigt og modtog nogle dokumenter, herunder Allan Jørgensens mail af 6. maj 2022 til Lydia Lindskov Beck. De vidste ikke, at kommunen allerede i maj 2022 ikke arbejdede på en løsning om omdannelse til en almennyttig boligforening.

De indbetalte udskydelsessummen inden den 1. april 2022, for der var hele tiden en reel mulighed for, at Borgergården kunne omdannes til en almennyttig boligforening.

Efter beskeden om, at kommunen tilbagekøbte ejendommen, overvejede de, om der var noget at komme efter. Professor Michael Gøtzsche mente, at de havde en sag, og det var udslagsgivende for sagsanlægget.

Han husker ikke, hvem der nævnte modellen med omdannelse til en almen boligforening.

De frygtede, som sagt, en huslejestigning, eller at kommunen ville sælge ejendommen til en privat. Det var ikke noget, kommunen havde givet udtryk for. Det var deres egne gisninger, men det var almindeligt, at kommunen udlejede til omkostningsbestemt leje.

De frikøbte ikke i henhold til tilbuddene om frikøb, fordi der ville være en manko på flere hundrede millioner kroner, som de som helt almindelige borgere ikke havde. De havde ganske enkelt ikke råd til at frikøbe i henhold til tilbuddene.

De arbejdede med omdannelsesmodellen, fordi Landsbyggefonden er sat i verden for at støtte det almennyttige byggeri. Han kender ikke til en ordning med rabat.

Fra 2017, hvor de modtog varslet om tilbagekøb, til 2021 skete der ikke andet, end at de talte indbyrdes i foreningen. De ville se på det senere.

Han modtog ikke mailen af 12. marts 2021 fra Borgergårdens advokat til Frederik og Dennis. På det tidspunkt sad han ikke i bestyrelsen, men de har talt om mailen, efter han kom i bestyrelsen. Afhørt om at et sagsanlæg skulle gå på hjemfaldspligtsklausulernes gyldighed, forklarede han, at bestyrelsen ikke

mente, der var noget galt med hjemfaldspligtsklausulerne som sådan. Et sagsanlæg var en teoretisk mulighed. På det tidspunkt havde de ikke søgt om omdannelse, det skete på et senere tidspunkt. Det var først efter kovendingen i januar 2023, at de overvejede en retssag.

Bent Madsen har forklaret blandt andet, at han siden 2010 har været administrerende direktør i Danmarks Almene Boliger (BL), som er interesseorganisation for de almennyttige boligorganisationer i Danmark.

Palle Adamsen er administrerende direktør i Lejerbo og har tidligere været formand for BL. Birger Kristensen har i mange år været den daglige leder af Landsbyggefonden.

Han havde fra marts 2021 en dialog om frikøb af Borbergården. Han skrev i sin mail af 4. marts 2021, at Lars W (Lars Weiss) stillede sig bag sagen. Det var en sædvanlig sag om afløsning af hjemfald i embedsværket og ikke en politisk sag. Sagen var en blandt mange, og det, han skrev i sin mail, var standard.

Han troede på forhandlingerne om en løsning, lige indtil kommunen meddelte, at kommunen ville hjemtage ejendommen. Han blev meget overrasket. Han har stået for forhandlinger om afløsning af hjemfaldspligt i en række tilfælde, og det var første gang, han oplevede dette, men det var kommunens ret.

Landsbyggefonden skulle medvirke til mellemfinansieringen. Huslejen skulle optrappes, og optrapningstakten ville afhænge af, om afdelingen var i god økonomisk stand.

Han gik sædvanligvis i dialog med kommunen, og ejendommen blev vurderet. Så blev hjemfaldsbeløbet beregnet, og rabatten blev givet. De almennyttige boligforeninger, som ikke kom med i den oprindelige aftale om rabat fra 2000, blev opfanget i opsamlingsrunder. Dette skete både i Københavns Kommune og i andre kommuner.

Han deltog i et møde om denne sag i marts 2021, men der var flere møder om sagen, som var langvarig. Kommunens orientering af 26. marts 2021 til OB (overborgmesteren) beskrev det, der skulle til, for at gå videre med sagen. Aftal punkterne i pkt. 4 var betingelser for omdannelse og afløsning af hjemfaldet.

Han sendte den 3. august 2021 en ansøgning om omdannelse af Borbergården til en almen boligorganisation, og den 4. august 2021 kom der svar fra Jørgen Stein. Der var en dialog med Jørgen Stein om de punkter, der blev beskrevet i Jørgen Steins svar. Han havde i sin ansøgning nævnt en række standardpunkter. Kommunen ville i denne sag sikre sig, at aftalen om kommunens anvisningsret til 50 % af boligerne blev videreført.

Der kom tilbud om frikøb af ejendommen fra kommunen. Formålet med tilbudene var, at de skulle danne udgangspunkt for beregningen af hjemfaldsbeløbet. Det var en helt sædvanlig del af processen. Der blev sædvanligvis givet rabat efter 2000-aftalen på baggrund af sådanne tilbud.

I foråret 2022 var der tale om udskydelse af tidspunktet for hjemfald for et beløb på ca. 2,5 mio. kr. Årsagen hertil var lavpraktisk, at de stod med ryggen mod muren. Hjemfaldet skulle ske pr. 1. april 2022, og de skubbede tidspunktet et år. Der var forhandlinger om afregning mellem kommunen og staten, som forsinkede processen.

Han fik besked om Per Justesens mail af 12. januar 2023 og tog meddelelsen til efterretning. Han blev overrasket, men det var kommunens beslutning. Han havde ikke tidligere oplevet dette, men det var en mulighed, at kommunen ville træffe den beslutning. Der var efter hans opfattelse en reel mulighed for, at kommunen ville tillade omdannelse af Borgergården til en almennyttig boligforening og frikøb af hjemfaldet, ellers ville han ikke have deltaget i forhandlingerne. Der var fortilfælde for modellen, herunder Murergården og Tingbjerg Kollegiet. Man foretog en almengørelse i en og samme bevægelse med afløsning af hjemfaldspligten.

Som han skrev i sin mail af 21. marts 2021, var der udfordringer med omdannelse af Borgergården til en almennyttig boligforening og samtidig afløsning af hjemfaldet. Der skulle være en redegørelse for, at Borgergårdens økonomi var i balance, for når man kommer ind i den almene familie, er der støtteordninger. Hvis der skulle ske en omdannelse af Borgergården, skulle der ske frikøb, og det var en betingelse, at der blev givet rabat, hvis BL skulle være med. Omdannelsen af Borgergården til almennyttig boligforening og frikøb af hjemfaldsklausulen skulle ske i en og samme bevægelse.

Borgergården har altid været regnet for at være en almen boligforening, idet Borgergården altid har været støttet og drevet som almen boligforening. Han er enig i, at Borgergården ikke er en almen boligforening, men Borgergården har reelt fungeret som en almen boligforening og modtaget en stor del af boligsocial anvisning, hvilket kun sker i almene boligforeninger. Borgergården lignede principielt for eksempel Tingbjerg Kollegiet.

Hjemfaldet skulle afløses på den måde, som er beskrevet i orienteringen af 26. marts 2021 til overborgmesteren. Derudover skulle der være en anvisningsaftale. Han husker ikke, om der blev udarbejdet et notat, som det nævnes i afsnit 4, andet aftalepunkt, men notatet har nok været der.

Som han skrev i tredje afsnit i sin ansøgning af 3. august 2021, ville det absolut ikke være muligt for Borgergården at frikøbe sig til fuld pris, så frikøb var nødt

til at ske til reduceret pris af hensyn til huslejens størrelse. Der blev ikke foretaget en juridisk vurdering. For ham var det en standardsag.

Han forstod andet punkt i de betingelser, Jørgen Stein opstillede i sit brev af 4. august 2021, sådan, at han skulle have en sædvanlig dialog med forvaltningen. De skulle udbede sig en vurdering, og frikøbsbeløbet skulle beregnes. Det er den sædvanlige procedure. I hans optik lå der en mulighed for at behandle det samlet. Det var den sædvanlige trappestige, der blev beskrevet, med den modifikation, at der også skulle være en social boliganvisning.

Han kendte godt Landsbyggefondens notat om afløsning af hjemfaldsklausuler i alment byggeri. Som det fremgår af notatet, ydede fonden ikke særlig driftsstøtte til afdelinger, som ikke var i økonomisk balance, herunder havde væsentlige udækkede byggetekniske behov. Når man bliver en almennyttig boligafdeling, er der støtte til større byggemæssige opgaver, og der skal ikke transporteres store udgifter ind i fonden. Det var også et issue, om der var udækkede byggetekniske behov i Borgergården, og det skal fonden altid sikre sig imod.

Det var hans klare opfattelse, at der blev indgået en aftale om frikøb af tilbagekøbsretten, således som Jørgen Stein beskrev i næstsidste bullet i sit svar af 4. august 2021. Der var en aftale, som skulle eksekveres. Han havde forstået, at Økonomiforvaltningen lagde det op til kommunalbestyrelsens beslutning. At man i det hele taget startede forløbet, var udtryk for, at kommunen ville indgå en aftale, og der havde været en kontinuerlig dialog. For ham var det en ganske håndfast aftale, når man havde gjort det adskillige gange før og iværksat vurdering af ejendommen samt beregning af frikøbsbeløbet. Alt dette var med henblik på at indgå en aftale om frikøb. Den sidste sløjfe blev ikke indgået på skrift, som han husker det. Det var kommunens ret at tilbagekøbe ejendommen, men der var en proces med det formål at frikøbe hjemfaldspligten.

Det undrede ham ikke, at tilbuddene om frikøb var til fuld pris, for det er altid der, man begynder. Derefter indgår man den anden aftale om rabat i sidste fase. Det er helt normal procedure. Den sidste aftale blev ikke indgået her, fordi kommunen valgte at hjemtage ejendommen. Han havde en forventning om, at der ville blive indgået en sædvanlig hjemfaldsaftale, men det var helt legitimt, at kommunen valgte at hjemtage ejendommen.

Palle Adamsen har forklaret blandt andet, at han siden 2003 har været administrerende direktør i Lejerbo, hvor han blev ansat i 1995. Han har også været formand for BL.

Byggeselskabet Borgergården blev stiftet af Lejerbo. Der skulle ske en sanering af kvarteret, og man vurderede, at man ikke kunne bygge centralt inden for de rammer, der dengang var for støttet byggeri. Byggeriet blev finansieret ved ek-

sterne lån, og man fik en statsgaranti. Borgergården er blevet drevet som almennyttig boligforening. Lejerbo administrerer både byggeselskabet og afdelingen Borgergården som en almen boligafdeling. Hvis der var lån, som udløb, blev de overført til byggefonden. Borgergården blev både strukturelt og indholdsmæssigt drevet som en almennyttig boligforening.

Han modtog i marts 2021 mails fra Bent Madsen, der orienterede ham om forhandlingerne. Lejerbo havde rettet henvendelse til Landsbyggefonden og spurgt, om der var en mulighed for at få Borgergården med i opsamlingen af frikøb af hjemfaldspligten. De aftalte, at kontakten til kommunen skulle ske gennem Bent Madsen, men han var i sagens natur på som modtager af Bent Madsens mails. Søren Tegen var vist plandirektør i kommunen.

Formålet med at komme ind under Landsbyggefonden var, at Borgergården så fik den rabat på 40 %, som var forhandlet mellem Københavns Kommune og Landsbyggefonden for de almennyttige boliger. Hjemfaldet ville blive billigere, og belåningen ville blive indfaset meget mildt på huslejen, så det var attraktivt for beboerne.

Da Jørgens Steins svar af 4. august 2021 om omdannelse af Borgergården kom, overvejede de i Lejerbo kommunens krav om, at Borgergården skulle underlægges en anden boligorganisation, hvis kommunen skulle godkende omdannelse. Det naturlige sted var Lejerbos afdeling på Frederiksberg, som var et selvstændigt boligselskab med egen bestyrelse, og de satte processen med Frederiksberg-afdelingen i gang.

Kommunens krav krævede både noget af Borgergården og af Frederiksberg-afdelingen. Der skulle være tilsagn fra Landsbyggefonden, tilbud fra realkredit og valuarvurdering. Der var en tung opgave at indhente materialet, og den gik de i gang med.

Han skrev den 5. oktober 2022 til Per Justesen og refererede til et Teams-møde. Han har tjekket i sin kalender, at mødet blev holdt den 16. marts 2022. Søren Tegen skulle have været med til mødet, men Per Justesen deltog som den eneste fra kommunen. På mødet gjorde de status. Der var afholdt et møde i Borgergården. Hvis ikke kommunen godkendte, måtte man bide i det sure æble og søge om forlængelse. De talte på mødet om, hvilket materiale der skulle gøres klar til Økonomiforvaltningen. Per Justesen sagde, at kommunen manglede at afklare nogle spørgsmål med staten.

I oktober og november 2022 rykkede han for status. De havde på Teams-mødet talt om, at de nok skulle have et statusmøde mere. Han var ikke bekymret for, om de var på rette spor. Det kørte, som de havde aftalt.

Da han modtog Per Justesens svar af 10. oktober 2022, tænkte han, at hvis kommunen og staten skulle lave aftaler, var der nok noget friktion.

Han var ikke bekendt med indholdet af Allan Jørgensens spørgsmål i mail af 6. maj 2022 til Lydia Lindskov Beck. De holdt Teams-mødet i marts 2021, og han tænkte, at kommunen skulle indgå nogle aftaler med staten.

Han havde vanskeligt ved at forstå kommunens beslutning om at tilbagekøbe ejendommen. Kommunen havde mangel på boliger, som almindelige mennesker kunne betale, og det var i det perspektiv, de arbejdede. Han var overrasket over, at det alligevel var økonomien, der blev udslagsgivende. Lars Weiss havde hele tiden ment, at det var et godt projekt, men så kom der en ny overborgmester. Det var en voldsom underdrivelse og omskrivning, når der i Per Justesens mail af 12. januar 2023 stod, at der havde været dialog. Det havde været et seriøst spor.

De regnemodeller, de håndterede i forhold til Frederiksberg-afdelingen, var værdurderingen med 40 % rabat samt et vedligeholdelsesefterslæb på ca. 80 mio. kr.

Meningen var, at Borgergården skulle omdannes til en almennyttig boligforening, og omdannelsen skulle ske synkront med frikøb. Først skulle omdannelsen ske, og derefter skulle rabatten gives, men det skulle reelt ske i et hug. Jørgen Stein beskrev modellen for dette. Han opfattede, at det var det tilsagn, der blev landet fra Landsbyggefonden.

Søren Tegen var direktør i Økonomiforvaltningen, og han ved ikke helt, om Søren Tegen har siddet i andre afdelinger.

Han vidste godt, at det var Økonomiforvaltningen, man skulle have en aftale om frikøb med, således som det fremgår af næstsidste betingelse i Jørgen Steins skrivelse af 4. august 2021, men det var Landsbyggefondens opgave.

Da Teams-mødet den 16. marts 2021 blev holdt, vidste man endnu ikke, hvad kommunen ville beslutte sig for. De vidste ikke, hvad Økonomiudvalget ville sige til modellen, men der var topembedsmænd på sagen, og de havde en evne til at vide, om projektet havde nogen gang på jorden. Hvis det ikke var tilfældet, skulle de jo ikke igangsætte det store arbejde. Han havde fået at vide, at der ikke var besluttet noget formelt. De skulle have en formel økonomiudvalgsbeslutning, og det var også uklart, på hvilket niveau i kommunen beslutningen skulle træffes.

Da betalingen for udskydelsen skete, vidste de ikke, hvad det ville ende med. Men hvis kommunen på mødet den 16. marts 2021 havde indikeret, at kommu-

nen ville noget andet, ville de ikke have betalt for udskydelse. De fik vished om, at det gav mening at betale for et års udskydelse, for at sagen kunne få et ordentligt forløb i kommunen, så det kunne ende med et positivt resultat. Det blev ikke på Teams mødet anfægtet, at projektet havde en gang på jorden.

Det var fra begyndelsen afgørende, om den midlertidigt siddende overborgmester Lars Weiss, ville være med til at løse opgaven. Lars Weiss kendte Borgergården, for hans mor havde boet der en periode.

Birger Kristensen har forklaret blandt andet, at han er særlig seniorrådgiver i Landsbyggefonden (LBF), som er en statslig fond. Han har været ansat i fonden i 40 år, og indtil 2021 var han daglig leder af fonden.

Fonden stod for registreringen af alle godkendte almene boligforeninger og for frikøb af hjemfaldspligt i almene boligforeninger. De deltog i forhandlinger med Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune om frikøb og omdannelse af Borgergården.

Han skrev i sin mail af 3. august 2021 til Jørgen Stein, at fonden var enig i, at Borgergården ikke var omfattet af den såkaldte omdannelsesbekendtgørelse. Hvis man skal registreres som almennyttig boligforening, skal der en godkendelse til. For selvejende institutioner, der tidligere har fået statsstøtte, gælder omdannelsesbekendtgørelsen. Der var en diskussion af, om Borgergården var omfattet af bekendtgørelsen, og Borgergården var ikke omfattet, men der kunne stadig ske en omdannelse af Borgergården på et andet grundlag.

Landsbyggefonden har stået for flere hundrede omdannelser efter omdannelsesbekendtgørelsen, og fonden har også stået for omdannelser, som ikke var omfattet af bekendtgørelsen. Der var drøftelser af, om Borgergården skulle være en del af en anden afdeling eller en selvstændig organisation. Jørgen Stein havde ført tilsyn med Borgergården i 40 år og mente, at Borgergården skulle være en afdeling i en eksisterende organisation. Jørgen Stein var ikke interesseret i, at Borgergården blev en ny selvstændig organisation. Man kunne godt have fornemmelsen af, at Jørgen Stein tænkte, at kommunen ville få mange nye opgaver, hvis Borgergården blev en ny organisation.

Han havde samtaler og korrespondance med Jørgen Stein, og han forsøgte at referere, hvad Jørgen Stein gav udtryk for. Drøftelserne gik på, hvad kommunen mest sandsynligt ville godkende. Jørgen Stein var indstillet på en omdannelse, men der var en række forudsætninger, blandt andet det med frikøb.

Han var bekendt med Bent Madsens ansøgning af 3. august 2021 og Jørgens Steins svar af 4. august 2021. Han havde været med til en række møder, også for

at finde en plads til Borgergården i det eksisterende almene system i København eller på Frederiksberg.

Hvis Borgergården skulle omdannes til en almen boligorganisation, var det en forudsætning, at der ikke var en hjemfaldsklausul på ejendommen. Derfor skulle der ske frikøb, og tilbuddene dannede udgangspunkt for frikøbet. Der skulle optages eksterne lån for at finansiere frikøbet, og man skulle finde ud af, hvor stort frikøbsbeløbet var. Der blev givet rabat til alment boligbyggeri, og der har været opereret med en reduktion på 40 %.

Der skete udskydelse, fordi der var behov for yderligere forhandlinger og undersøgelser, inden man kunne skride til aftale om frikøb. Han blev ikke underrettet om, at kommunen i maj 2022 tilkendegav, at kommunen sandsynligvis ville tilbagekøbe ejendommen. På det tidspunkt vidste de ikke, at der var andre overvejelser i kommunen.

Efter hans opfattelse var det en reel mulighed at registrere Borgergården som almen boligorganisation, så Landsbyggefonden kunne medvirke til støtte til frikøb. Som det fremgår af Landsbyggefondens notat om Landsbyggefondens afløsning af hjemfaldsklausuler i alment byggeri var der fortilfælde. Der er eksempler på tidligere omdannelser både af den ene og den anden slags.

Han skrev i sin mail af 25. maj 2021 til Borgergårdens advokat, at Borgergården ikke var en almen boligorganisation og derfor ikke var omfattet af omdannelsesbekendtgørelsen og rabatten. Det var kun godkendte almennyttige boligorganisationer, som kunne få rabat. Hvis Landsbyggefonden skulle medvirke, kunne frikøb ikke ske til fuld pris. Frikøb skulle ske med rabat.

Han forstod næstsidste betingelse i Jørgens Steins skrivelse af 4. august 2021 på den måde, at det, der skulle til, var en aftale mellem Borgergården og Københavns Kommune om frikøb. Det er sådan, ordningerne har været kørt. Boligorganisationerne har forhandlet med kommunen om frikøb, og når der har været enighed om frikøb, har fonden fået en ansøgning om støtte efter 2000 aftalen. Han opfattede situationen som svarende til de mange andre sager, der havde været.

Tilbuddet om tilbagekøb kom til fuld pris. På det tidspunkt opfattede de det i fonden sådan, at der var forhandlinger, og fonden var ikke en del af forhandlingerne. Fondens skulle støtte de aftaler, der var indgået, så fonden var ikke en del af det forløb. Fondens kunne ikke både yde støtte og deltage i forhandlingerne, det går ikke forvaltningsmæssigt.

Tilbuddet om tilbagekøb udløb, og han ved ikke, om der blev indhentet et nyt tilbud. Fondens afventede et grundlag, for at fondens kunne yde støtte til frikøb.

Betalingen for udskydelse af hjemfaldspligten skyldtes, så vidt han forstod, at der var uafklarede forhold, som skulle bringes på plads. Der opstod en erkendelse af, at staten havde en sekundær rettighed, som skulle afklares. Han vidste ikke i detaljer, hvad undersøgelserne gik på.

Der har tidligere været forløb med forhandlinger frem og tilbage mellem boligorganisationer og kommunen om, hvordan frikøb skulle udmøntes. Det er foregået på den måde, at når det var på plads, at der var en godkendt almen boligorganisation eller - mere almindeligt - en afdeling i et eksisterende boligselskab, gav fonden støtte til frikøb.

Det er rigtigt, at Tingbjerg Kollegiet var omfattet af almenboliglovens § 98 b. Uanset den omstændighed, har fonden haft det standpunkt, at fonden kunne give støtte til frikøb med rabat ud fra synspunktet, at der er social anvisningsret. I de tilfælde, hvor fonden har givet støtte til frikøb med rabat, har der været hjemmel i almenboligloven. Der er hjemmel i almenboligloven til, at kommunen kan afstå fra frikøbsbeløbet. De har i fonden forstået det sådan, at der skulle være respekt for de opgaver, de almennyttige boligforeninger har, og sådan har fonden administreret det.

Jørgen Stein har forklaret blandt andet, at han nu er pensioneret, men tidligere var chefkonsulent i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning. Han skulle blandt andet føre tilsyn med støttet byggeri på almenboliglovens område.

Han modtog ansøgningen af 3. august 2021 fra BL. BL ville gerne have Borgergården omdannet til en almen boligorganisation bestående af én afdeling.

Han svarede på ansøgningen den 4. august 2021. Han husker ikke, om der var en forudgående dialog, men måske talte han og advokat Græsdal sammen et par gange indledningsvis. Det var kendt stof, og det var ikke første gang, han behandlede sådan en sag.

Han ringede til Bent Madsen og spurgte, om der var en særlig grund til, at Bent Madsen søgte om, at Borgergården blev en selvstændig boligorganisation med én afdeling, og det svarede Bent Madsen nej til.

Det skyldtes hensynene til forenkling og strukturrationalisering nævnt i pkt. 3 i driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2, som han citerede i sit svar, at oprettelse af Borgergården som en ny boligorganisation ikke kunne godkendes. Det taler altid imod godkendelse, når man i forvejen har nogle og 30 boligorganisationer, og det kræver noget at køre en boligorganisation. Derfor skulle der ske sammenlægning af Borgergården med en eksisterende boligorganisation.

Han var ikke en del af processen med udskydelse af hjemfaldspligten. Det var en sag mellem Borbergården og Økonomiforvaltningen, og en af parterne må have ment, at det var en god idé at købe noget tid.

Den første henvendelse kom fra BL, som ikke var part, så den talte kun som en forespørgsel. Da Borbergårdens advokat skrev, tog de det forfra, for nu var det alvor. Vidnet svarede den 18. november 2021 advokaten, at Borbergården ikke kunne blive en ny boligorganisation, men at kommunen var indstillet på at godkende, at Borbergården kunne blive en afdeling i en bestående boligorganisation.

Frikøb henhørte under Økonomiforvaltningen, men omdannelse var hans område. Der var en årrække, hvor ingen blev omdannet, men i hans sidste år hos kommunen arbejdede de på en række omdannelser, blandt andet af Øresundskollegiet og Sofiegården. Kommunen fik henvendelser om omdannelse, når tilbagekøbsretten kunne ses i horisonten.

Frikøb og tilbagekøbsrettigheder er et rent civilretligt anliggende, som hører under Økonomiforvaltningen, og det blandede Teknik- og Miljøforvaltningen sig ikke i. Omdannelse henhørte under hans ressortområde, og han forhandlede ikke på vegne af Økonomiforvaltningen.

Som det fremgår af hans brev af 18. november 2021, var det et vilkår for godkendelse af Borbergårdens omdannelse, at der var indgået aftale om frikøb. Det var ikke en aftale, han havde rådighed over eller kompetence til at indgå. Det måtte de selv klare indbyrdes. Almenboligloven indeholder et forbud mod at gøre noget, der er hjemfaldspligt på, alment. Derfor skulle der ske frikøb før eller senest samtidig med omdannelse. Der er et generelt forbud mod at købe noget eller omdanne noget, som har en hjemfaldspligt på sig.

Efter hans opfattelse er Borbergården hverken omfattet af § 98 a eller § 98 b i almenboligloven. Disse regler nævner en række ejendomme, der har særlige målgrupper. Borbergården består af familieboliger, som ikke er forbeholdt særlige grupper. Hvis der skal frikøbes med rabat, skal der være hjemmel. Kommunalfuldmagten indebærer, at man ikke kan give gaver af kommunens penge. Der er efter hans opfattelse ingen hjemmel til rabat til frikøb af Borbergården, men det er Økonomiforvaltningen, der træffer den beslutning.

Murergården og Henriksgården, som er omfattet af frikøbsaftalen, var begge almenafdelinger, hvor der var hjemmel til at give rabat i almenboliglovens § 98 a. Tingbjerg Kollegiet var omfattet af lovens § 98 b.

Han besvarede mailen af 14. januar 2022 fra Borbergårdens advokat den 19. januar 2022. Han svarede, at en af betingelserne for, at omdannelse kunne god-

kendes, var, at der skulle indgås aftale med Økonomiforvaltningen om frikøb fra tilbagekøbsdeklarationen. Fristen var tre måneder senere, så der tegnede sig et problem.

Det var økonomiafdelingens ansvar at vurdere, om der var hjemmel til at give rabat på frikøbsprisen.

Godkendelse af Borgergårdens omdannelse til en afdeling under en bestående boligorganisation forudsatte fremsendelse af materialet i de første fem bullets i hans svar af 18. november 2021 til Borgergårdens advokat, og de sidste tre bullets i skrivelsen var hardcore betingelser. Hvis alle betingelser blev opfyldt, kunne der ske omdannelse. Betingelsen om frikøb stod i de tre sidste hardcore betingelser.

Allan N. Jørgensen har forklaret blandt andet, at han er chefkonsulent i Københavns Kommunes Økonomiforvaltning og har 25 års erfaring. Per Justesen er hans nærmeste foresatte, og Søren Tegen var direktør for området. Øverst er den politiske leder.

Han sendte den 16. marts 2022 en mail til Christian Biel Knudsen, som tidligere havde været ansat i kommunen. Kommunen havde tilbagekøbsrettigheder til Borgergården, og kommunen skulle have staten i tale, fordi staten og kommunen skulle dele indtægterne med 50 % til hver.

I tiden mellem hans mail til Christian Biel Knudsen og hans mail af 6. maj 2022 til Lydia Lindskov Beck var der sket det, at de i kommunen havde undersøgt de forskellige handlemuligheder. En mulighed var omdannelse af Borgergården og frikøb med rabat, og en anden mulighed var tilbagekøb i henhold til klausulens indhold. Der var flere mulige løsninger. Hans henvendelse til Lydia Lindskov Beck skete alene for at italesætte over for staten, at det ikke var et scenarie, kommunen havde været ude for før, og henvendelsen var udtryk for, at kommunen afdækkede forskellige mulige udfald af sagen.

Han havde en telefonsamtale med Pia Hansen i Udbetaling Danmark. Kommunen havde fået hul igennem til staten og fundet ud af, hvem de skulle tale med, og Udbetaling Danmark var rette myndighed. Pia Hansen ringede ham op, og de talte om sagen. Han forklarede hende, hvad det handlede om. Pia Hansen var ikke så meget inde i tilbagekøbsområdet, og han beskrev de forskellige muligheder for hende. Han nævnte den mulighed, at kommunen overtog ejendommen, og at der derfor ikke blev et provenu, som staten kunne få halvdelen af. Pia Hansen beskrev situationen som en skilsmisse, hvor man deler boet. Han redegjorde også for muligheden for en omdannelse af Borgergården til en almen afdeling, og at der i det tilfælde måske kunne ske frikøb med rabat og spurgte, om staten kunne se sig i den mulighed. Pia Hansen sagde, at hun ikke havde

været ude for den situation før, men at hun ville undersøge det. Staten ville få en form for tab, og han spurgte uformelt, hvordan staten ville se på det. Pia Hansen ville hverken bekræfte eller afkræfte, at staten ville gå med til den løsning. De aftalte, at han ville vende tilbage. Herefter havde han ikke yderligere dialog med Pia Hansen.

Da han skrev mailen af 25. marts 2022 til Borgergårdens advokat, havde de ikke fundet ud af, hvem i staten de skulle tale med. Der var ingen forhandlinger med staten på det tidspunkt. Han modtog mailen af 6. april 2022 fra Borgergårdens advokat.

Han kan ikke svare på, hvorfor Per Justesen i sin mail af 10. oktober 2022 til Palle Adamsen skrev, at kommunen først nu var i kontakt med Udbetaling Danmark. Så vidt han ved, var der ingen ny kontakt til Udbetaling Danmark. I efteråret 2022 foregik der overvejelser i kommunen.

Han var ikke involveret i beslutningen om tilbagekøb af Borgergården. Han er bare embedsmand, men han har været med til at formulere indstillingen til Økonomiudvalget.

Han tog kontakt til Bygningsstyrelsen og endte hos Pia Hansen i Udbetaling Danmark. Staten havde svært ved internt at finde ud af, hvem der skulle forholde sig til det juridiske, og derfor gik der så lang tid. Den sidste kontakt, han havde med Pia Hansen, var den nævnte telefonsamtale og Pia Hansens mail af 14. september 2022 til ham. Hans kontakt med Pia Hansen var den eneste relevante kontakt med staten.

Det spørgsmål, han stillede i sin mail af 6. maj 2022 til Lydia Lindskov Beck, skyldtes, at han ville skitsere en blandt flere muligheder, som på det tidspunkt var i spil. En anden mulighed var omdannelse af Borgergården til en almen boligafdeling. Han drøftede de forskellige muligheder med Pia Hansen.

Han kan ikke svare på, hvorfor Per Justesen i sin mail af 6. juli 2021 skrev: "...Efterfølgende kan en boligorganisation erhverve ejendommen, hvilket kræver ejendommen ER frikøbt.....".

Pia Hansen har forklaret blandt andet, at hun er jurist og arbejder i afdelingen for de statslige finansielle anliggender i Udbetaling Danmark, som er en del af ATP-koncernen.

Hun husker sin telefonsamtale med Allan Jørgensen. Samtalen drejede sig om hjemfaldspligten på Borgergården. Der havde været en del korrespondance om sagen, før Københavns Kommune fandt frem til Udbetaling Danmark.

Hun kontaktede Allan Jørgensen, som havde stillet nogle spørgsmål om værdien af hjemfaldspligten, dels i forhold til at kommunen beholdt ejendommen selv, dels i forhold til omdannelse af Borbergården til en almennyttig boligforening. Københavns Kommune ville gerne have en vurdering af hvordan, det skulle gøres op, hvis kommunen beholdt ejendommen selv, og hun sagde, at hun ikke havde mandat til at træffe en afgørelse. Hun og Allan Jørgensen drøftede løseligt mulighederne. Det var Boligministeriet, i praksis Social- og Boligstyrelsen, som havde mandatet.

De drøftede det spørgsmål, som fremgår af Allan Jørgensens mail af 30. maj 2022 til ATP. Det var hendes indtryk, at kommunen ikke havde lagt sig fast på, at kommunen ville beholde ejendommen, men at der var et stort ønske om dette. Borbergården havde ansøgt om at blive omdannet til en ny almen boligforening og havde fået afslag. Der var en mulighed for, at Borbergården kunne blive indlemmet i en eksisterende almen boligforening, og det skulle der holdes møde om. Hun og Allan Jørgensen drøftede begge muligheder, både tilbagekøb og omdannelse. Der var noget særligt med prisen, hvis ejendommen skulle omdannes til en almennyttig boligforening, for der havde siden 2000 dannet sig præcedens for en rabat på 40 %. Almensektoren holdt fast i den model, og Landsbyggefonden krævede den reducerede pris, hvis fonden skulle medvirke til omdannelse. Hun skulle kontaktes igen, når Københavns Kommune havde noget konkret, men hun blev ikke kontaktet igen.

Per Justesen har forklaret blandt andet, at han er kontorchef i Københavns Kommunes Økonomiforvaltning, kontoret for Selskaber og Rettigheder. Søren Tegen var plandirektør, og han refererede til Søren Tegen for så vidt angår tilbagekøbsrettigheder.

Han deltog i drøftelser om tilbagekøb af Borbergården. Han genkender beskrivelsen i sidste bullet i Bent Madsens mail af 21. marts 2021. De drøftede, hvordan omdannelse kunne ske, og om man kunne gøre det på en sådan måde, at i samme øjeblik man omdannede sig, skulle man have frikøbt sig. Der var enighed om, at det var en model, der skulle ses nærmere ind i. Forvaltningen orienterede Lars Weiss om status i sagen, men der var ikke taget stilling til, hvad der skulle ske i forhold til de scenarier, man kiggede ind i. Betegnelsen OB i orienteringen af 26. marts 2021 betyder overborgmesteren.

I september 2021 kom der mæglervurderinger af ejendommen, og herefter blev der afgivet egentlige tilbud på frikøb.

Borbergården havde anmodet om tilbud om frikøb på de sædvanlige vilkår, Københavns Kommune stiller, og tilbuddene skulle bruges til at kunne sætte beløb på en rabat.

Han husker, at han deltog i et Teams-møde med blandt andre Palle Adamsen, men han husker ikke, hvornår mødet blev holdt. Det kan meget vel passe, at det var den 16. marts 2021. Der var forskellige forhold, som skulle undersøges nærmere, herunder hvordan staten stillede sig. Der var både økonomiske og juridiske forhold, som skulle vurderes, og de kunne se, at det ville være vanskeligt at nå til en aftale inden den 1. april 2022. Derfor kom der en anmodning om udskydelse af tidspunktet for hjemfald.

Spørgsmålet nævnt i Allan Jørgensens mail af 6. maj 2022 var ikke udtryk for et holdningsskifte i kommunen. Spørgsmålet var en del af den afdækning, der skulle ske i Økonomiforvaltningen.

Så vidt han husker, sluttede dialogen med Udbetaling Danmark den 14. september 2022, og der var ingen kontakt med Udbetaling Danmark herefter.

Han sendte sin mail af 12. januar 2023 til Borbergårdens advokat cc Jørgen Stein, fordi Jørgen Stein på grund af den del af sagen, som handlede om en eventuel omdannelse af Borbergården, var en del af det samlede kompleks af problemstillinger. Sætningen: "I fortsættelse af tidligere dialog....", var bare en formulering. Han var ikke bekendt med, om der var givet tilsagn til omdannelse.

Københavns Kommune har ikke givet aktindsigt i indstillingen til Økonomiudvalget. Indstillingen er fortrolig, blandt andet fordi den indeholder overvejelser om, hvordan situationen skulle håndteres i forhold til staten.

Tanken var, at Borbergården kunne frikøbe sig i samme øjeblik, som Borbergården omdannede sig. De var ikke sikre på, at modellen var holdbar, eller om der i givet fald ville være tale om en omgåelse. Københavns Kommune vurderede ikke umiddelbart spørgsmålet nærmere, men kommunen bad Horten om en vurdering også af dette spørgsmål. Hortens vurdering var, at det ikke var en brugbar model. Idéen til modellen kom, som han husker det, fra BL og Landsbyggefonden. BL nævnte, at modellen skulle være brugt i Aalborg kommune. Han ringede til kommunaldirektøren i Aalborg, som sagde, at han ikke havde kendskab til, at en sådan model var brugt i kommunen.

Når han i sin mail af 6. juli 2021 skrev: "...hvilket kræver ejendommen ER frikøbt.." skyldtes det, at forudsætningen for at kunne oprette en ny almen boligorganisation eller en afdeling under en eksisterende boligforening, var, at der ikke var hjemfaldspligt på ejendommen og altså var sket frikøb.

Københavns Kommune modtog aldrig et notat fra BL, jf. andet aftalepunkt i orienteringen af 26. marts 2021 til overborgmesteren. Notatet fra BL skulle af-

dække, hvordan finansieringen skulle være, og hvordan rabatten i givet fald skulle gives.

Københavns Kommune garanterede aldrig hverken Borgergården, BL, Landsbyggefonden eller Lejerbo, at omdannelse kunne ske efter en samtidighedsmodel.

Baggrunden for at tage ejendommen tilbage var, at de i starten af sommeren 2022 forespurgte i Socialforvaltningen om behovet for at kunne anvise boliger. Tilbage meldingen var, at der også skulle ses på, at der var andre borgere, herunder flygtninge, som havde behov for en bolig på den længere bane.

Han svarede i sin mail af 9. marts 2023 Borgergårdens advokat, at det ikke var rigtigt, at der allerede siden maj 2021 havde været klarhed over, at kommunen ville tilbagekøbe Borgergården. Hvis der var blevet fundet en løsning med en omdannelse, ville sagen nok være blevet løst politisk. Det arbejdede de på. Men da den løsning viste sig ikke at være holdbar, arbejdede de på andre scenarier.

Parternes synspunkter

Byggeselskabet Borgergården har i påstandsdokument af 22. oktober 2024 anført følgende:

" ...

3. ANBRINGENDER

Indledningsvis gøres det gældende, at det juridiske grundlag, der anvendes ved vurdering af hjemfaldsklausuler mellem offentlige og private, er både de kommunalretlige/offentligretlige regler samt privatretlige regler. Det kan udledes af Højesterets præmisser i U 2001.2493 H.

Der henvises desuden til Ankestyrelsens beslutning, Fogedrettens kendelser og navnlig Østre Landsrets kendelse i den fogedretlige sag.

3.1 Til støtte for den principale påstand (1) gøres det gældende:

3.1.1 Deklarationerne er indgået efter den 1. april 1959

Af Københavns Kommunes brev af 4. marts 1959 (bilag G) til Byggeselskabet Borgergården under stiftelse fremgår det, at det er et vilkår for kommunens garantitilsagn, at det vedhæftede **udkast** til deklARATION om hjemfaldspligt lyses på ejendommen. Der blev givet en frist på 1 måned til accept af vilkårene.

Den 21. april 1959 underskrev Borgergården deklARATION om hjemfaldspligt for visse grunde (bilag 3) og den 29. maj 1959 for de resterende grunde (bilag A).

Disse to hjemfaldspligtsklausuler blev aftalt mellem parterne ved underskrivelsen af de respektive skøder henholdsvis den 5. maj 1959 og den 19. juni 1959.

Af skøderne fremgår det, at *"Københavns Magistrat erklærer herved på kommunens vegne, at den ved dette skøde sælger og videreoverdrager til den selvejende institution"* Borgergårdens grunde (fremhævningsforetaget).

Det fremgår endvidere af skødernes pkt. 6, at *"samtidigt med dette skødes udstedelse har køberen udstedt deklARATION om ret for kommunen til at købe ejendommen tilbage"* (fremhævningsforetaget).

DeklARATIONerne blev tinglyst henholdsvis den 9. maj 1959 og den 26. juni 1959.

Det er derfor først efter lovens vedtagelse og ikrafttræden, at Borgergården og Københavns Kommune underskrev deklARATIONer om hjemfaldspligt på deres grunde.

Det betyder, at Københavns Kommune ved indgåelse af hjemfaldsdeklARATIONer for Borgergården i april og maj 1959 skulle overholde lov nr. 356 af 27. december 1958, der indfører forbud mod at kommuner erhverver og drive ejendomme med almindelig boligudlejning.

3.1.2 Støtte efter 1955-loven ændrer ikke på aftaletidspunktet

Københavns Kommune har gjort gældende, at lånetilsagnet er indgået efter 1955-loven, hvorfor aftalen er indgået på et tidligere tidspunkt end 1. april 1959. Kommunen citerer skødets pkt. 7, hvorved der henvises til, at statslån for byggeriet er omfattet af 1955-loven.

Det bestrides **ikke**, at statslånet følger 1955-loven.

Et lånetilsagn er imidlertid ikke en aftale om køb af en fast ejendom, ligesom en forhåndsgodkendelse ved et ejendoms køb ikke er en indgået slutseddel.

Af brev af 22. april fra Boligministeriet til Københavns Magistrat (bilag G) ses endvidere, at den endelige godkendelse af tilsagnet om støtte

først var på plads den 22. april 1959, hvor dette blev meddelt til Byggeselskabet Borgergården under stiftelse.

Det ses således af brevet, at en række vilkår måtte opfyldes, før endelig godkendelse kunne gives.

Det er en fejlslutning af Københavns Kommune at antage, at et støtte-tilsagn, der er endeligt godkendt den 22. april 1959 efter 1955-loven, betyder, at boligstøtteloven fra 1958 ikke gælder for de deklARATIONER, dvs. aftaler om hjemfald, der blev underskrevet efter den 1. april 1959.

Boligstøtteloven af 18. december 1958 – som Københavns Kommune kræver i nærværende sag – indeholder jo netop overgangsbestemmelser i kap. XVII, der viser, at støttetilsagn givet under 1955-loven er gyldige efter 1958-lovens ikrafttræden.

Det bestrides derfor, at hjemfaldsklausulerne er aftalt inden den 1. april 1959.

3.1.3 Deklarationerne er indgået i strid med lov om boligbyggeri og loven er udtømmende

Den 18. december 1958 vedtog Folketinget lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri. Loven trådte i kraft den **1. april 1959**. Hjemfaldsklausulerne i sagen er indgået mellem Borgergården og Københavns Kommune **efter** lovens ikrafttræden (se ovenfor under pkt. 3.1.2).

Det betyder, at Københavns Kommune ved indgåelse af hjemfaldsdeklARATIONERNE for Borgergården i april og maj 1959 skulle iagttage lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri.

Denne lov gjorde op med kommunernes mulighed for at erhverve boliger med henblik på udlejning. Kommunerne var herefter afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, medmindre der forelå hjemmel i skreven ret hertil.

Siden man i 1958 gennemførte lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri, har det altså krævet hjemmel i lovgivningen for, at kommunerne har kunnet påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger.

Den såkaldte "Bosnierlov" blev netop fremsat som konsekvens heraf med henblik på at tilvejebringe hjemmel for kommuner til at hjælpe

flygtninge. Der henvises til lovforarbejderne til Bosnierloven (lovforslag nr. 336 fremsat den 27. maj 1993) (bilag 36):

”På baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyningen, der har udviklet sig, siden man i 1958 gennemførte boligstøttelovgivningen, er kommunerne afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, medmindre der foreligger hjemmel i skreven ret hertil, som det f.eks. er tilfældet inden for ældrelovgivningen.

Det antages dog, at kommuner, der før gennemførelsen af boligstøttelovgivningen havde erhvervet udlejningsejendomme, fortsat kan eje disse. Kommuner kan også med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov - forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper. Da kommunerne ikke har særlige forpligtelser over for udlændinge - forpligtelser, som kommunerne ikke også har over for kommunernes øvrige borgere - kan kommunerne ikke på ulovbestemt grundlag påtage sig opgaver i forhold til udlændinges integration på det boligmæssige område.”

Der henvises også til Forslag til Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (lovforslag nr. L 7 fremsat den 7. oktober 2020) (bilag 44), hvoraf fremgår:

”På baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyningen, der har udviklet sig siden 1958 på grund af boligstøttelovgivningen, antages, at kommunerne er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige boligforsyning af borgerne, medmindre der foreligger hjemmel i lovgivningen hertil, som det fx er tilfældet inden for ældreboliglovgivningen.

Denne antagelse er efterfølgende lagt til grund ved vedtagelsen af lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration, ifølge de almindelige bemærkninger til lovforslaget, jf. Folketingstidende 1992-93, tillæg A, spalte 10476.”

Det følger direkte heraf, at der stilles krav om hjemmel i skreven ret for, at kommuner kan påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgere med boliger.

En sådan lovhjemmel har Københavns Kommune ikke i nærværende sag.

I §§ 17 og 20 i lov om boligbyggeri af 1958 er positivt angivet den udtømmende hjemmel, som kommuner har til at erhverve boliger med henblik på almindelig boligudlejning. Det er en naturlig følge af legalitetsprincippet, at hvor lovgiver har valgt at tildele myndigheden en positiv lovhjemmel på et specifikt område – i dette tilfælde inden for boligforsyning – da er anden deltagelse i boligforsyningen modsætningsvis ikke hjemlet. Det betyder også, at når der ikke er hjemmel i loven, andre love eller regler i medfør af lov, så kan Københavns Kommune ikke lovligt erhverve Borgergården – i dette tilfælde i form af hjemfald.

I Københavns Kommunes gennemgang af praksis om 1958-loven i processkrift D og notat af 22. februar 2024 (fremlagt som bilag K) fremhæves ikke i tilstrækkelig grad de senere og tungere retskilder; nemlig integrationsloven fra 1993 med forarbejder og ændringerne af lov om almenne boliger fra 2020 med forarbejder. Disse kilder har tungere retskildemæssig værdi end ældre juridisk litteratur og administrativ praksis fra 60'erne til slutningen af 80'erne.

Med integrationsloven i 1993 fik kommunerne netop den nødvendige skrevne lovhjemmel til at bistå flygtninge med at få en bolig. Og med ændringen af almenboligloven i 2020 fik kommunerne den nødvendige skrevne lovhjemmel til at etablere midlertidigt husly til uddannelsessøgende uden husly og med akut boligbehov. Forarbejderne er ganske klare, jf. ovenfor.

Nyeste og tungeste retskilder understøtter derfor, at 1958-loven er udtømmende, og at Københavns Kommune derfor skal have lovhjemmel til at erhverve ejendomme til boligudlejning. En sådan lovhjemmel har Københavns Kommune ikke peget på.

Retten skal således i denne sag afgøre, blandt andet om 1958-loven udtømmende regulerer kommuners mulighed for deltagelse i den almindelige boligforsyning.

3.1.4 Københavns Kommune var klar over, Borgergården var (er) en boligejendom

Det gøres gældende, at Københavns Kommune var fuldt ud klar over, at Borgergården vedrørte opførelse af boligejendomme.

Af Københavns Kommunes brev af 4. marts 1959 (bilag G) til Byggeselskabet Borgergården under stiftelse fremgår det eksempelvis, at det planlagte byggeri skal justeres for adgangsforhold til toiletter på 5. sal, og at opholdsstuerne i Adelgade-fløjen er underbelyste.

Der fremgår følgende af skødernes pkt. 5, 2. afsnit (bilag 2 og A):

"På grundene må kun opføres ejendomme, der udelukkende indrettes til beboelse, dog at der i ejendommenes stueetager kan indrettes butikker, udstillingslokaler, enkelte kontor- og lagerlokaler og lignende. Benyttelsen af disse må dog ikke efter magistratens skøn ved larm, lugt, røg, rystelser eller på anden måde være til gene for de omboende. Der må ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed i beboelseslejlighederne eller i dele af disse.

Kombinationen beboelse og erhverv i lejlighederne er således ikke tilladt. Køberne forpligter sig til at indsætte en bestemmelse herom i lejekontrakterne og til ved udlejningen specielt at gøre lejerne opmærksom på denne bestemmelse."

Dertil Fremgår følgende af skødernes pkt. 5, 2. afsnit (bilag 2 og A):

"På grundene må kun opføres ejendomme, der udelukkende indrettes til beboelse, dog at der i ejendommenes stueetager kan indrettes butikker, udstillingslokaler, enkelte kontor- og lagerlokaler og lignende.

Benyttelsen af disse må dog ikke efter magistratens skøn ved larm, lugt, røg, rystelser eller på anden måde være til gene for de omboende. Der må ikke drives nogen form for erhvervsvirksomhed i beboelseslejlighederne eller i dele af disse. Kombinationen beboelse og erhverv i lejlighederne er således ikke tilladt. Køberne forpligter sig til at indsætte en bestemmelse herom i lejekontrakterne og til ved udlejningen specielt at gøre lejerne opmærksom på denne bestemmelse."

Af skødet af 9. maj 1959, pkt. 5, 2. afsnit, fremgår følgende (bilag 2):

"Bygningerne skal opføres med 5-etagers blokke mod Klerkegade og vinkelret på disse to 7-etagers blokke. Der må desuden opføres en 1-etages butiksfløj mod Sølvgade. Det er dog en forudsætning for opførelsen af den nævnte bebyggelse, at bygningsmyndighedernes tilladelse hertil opnås. På grundene eller under disse skal opføres de for bebyggelserne fornødne garage- og parkeringsanlæg, alt i et omfang som kan godkendes af magistratens 4. afdeling."

Af skødet af 26. juni 1959, pkt. 5, 2. afsnit, fremgår følgende (bilag A):

"Bygningerne skal opføres med en 5-etagers blok mod Klerkegade og vinkelret på disse en 7-etagers blok. Det er dog en forudsætning for

opførelsen af den nævnte bebyggelse, at bygningsmyndighederne tilladelse hertil opnås.

På grundene eller under disse skal opføres de for bebyggelserne fornødne garage- og parkeringsanlæg, alt i et omfang som kan godkendes af magistratens 4. afdeling."

Det betyder, at Københavns Kommune ved skødernes indgåelse var fuldt ud klar over, at der skulle opføres almindelige beboelsesejendomme i det opførte omfang.

Det gøres gældende, at det burde være kendt for Københavns Kommune ved underskrivelsen af deklARATIONERNE i maj/juni 1959, idet ejendommene og deres anvendelse til beboelse/erhvervslejemål var beskrevet i skøderne.

3.1.5 Eventuelle undtagelser til forbuddet i 1958-loven er ikke relevante

Hvis retten finder, at 1958-loven ikke er udtømmende, så er de få og snævre undtagelser til lovens forbud ikke relevante i nærværende sag.

Forarbejderne til integrationsloven og almenboligloven beskriver ganske snævre undtagelsesmuligheder:

1. Boliger erhvervet før boligstøttelovgivningen:

Første undtagelse, som forarbejderne omtaler, omhandler boliger erhvervet før gennemførelsen af boligstøttelovgivningen. Denne undtagelse er ikke relevant i denne sag, da hjemfaldsklausulerne blev indgået efter gennemførelsen af boligstøttelovgivningen, nemlig efter den 1. april 1959, jf. skødernes § 6. Der henvises til pkt. 3.1.1.

2. Kommunalfuldmagtsreglerne:

Anden omtalte undtagelse er ganske snævre tilfælde efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Kommunalfuldmagtsreglerne uddybes nedenfor og under afsnit 3.1.7, idet det dog opsummeres, at betingelserne efter lovforarbejderne og praksis er, at:

1. der er tale om boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle boligbehov,
2. og som på grund af særlige forhold må anses for at have meget svært ved selv at tilvejebringe egnede boliger,

3. og at kommunen i anden sammenhæng har særlige forpligtelser efter lovgivningen over for disse persongrupper.

Disse snævre betingelser er flere gange gentaget i nyere praksis, herunder også vedr. Københavns Kommune. Der henvises til Indenrigs- og Sundhedsministeriets udtalelse nr. 9594 af 29. juni 2007, hvor ministeriet afviste lovligheden af Ritt Bjerregårds ønske om at bygge billige boliger i Københavns Kommune.

Sagen kom på foranledning af advokatfirmaet Poul Schmith:

"(...) På baggrund af min gennemgang af de relevante dele af lovgivningen om boligbyggeri samt den foreliggende rets-, tilsyns- og ombudsmandspraksis og kommunalretlige litteratur er det min opfattelse, at kommunerne inden for rammerne af kommunalfuldmagtsreglerne i et vist omfang kan engagere sig i boligforsyningen. Det er således min vurdering, at der er en saglig, kommunal interesse i at Københavns Kommune bidrager aktivt til realiseringen af Projekt 5x5'."

Ovenstående var en argumentation for, at der kunne opføres billige boliger til københavnere på Amager. Projekt 5x5 havde til formål at sikre, at familier med årsindkomster på mellem 400.000 - 600.000 kr. kunne bosætte sig i København. Om projektet oplyste advokaten blandt andet, at det var et mål for kommunen inden 2010 at igangsætte byggeri af 5.000 boliger på 85-100 m² til en månedlig husleje, der ikke oversteg 5.000 kr.

Den pågældende advokat konstaterede dog længere fremme i notatet følgende:

"På baggrund af den udredning, som jeg har foretaget i det vedlagte juridiske notat om kommunernes engagement i boligforsyningen, er det efter min vurdering forsvarligt at drage følgende konklusioner om kommunernes mulighed for at engagere sig i boligforsyningen inden for rammerne af kommunalfuldmagtsreglerne:

– Det må være udelukket, at kommunerne selv opfører boligejendomme med henblik på udlejning eller salg, ligesom kommunerne som udgangspunkt er afskåret fra at erhverve boligejendomme med det formål at drive udlejningsvirksomhed. Denne antagelse har støtte i lovgivningen, tilsynspraksis og retslitteraturen."

Dette udsagn er Borgergården enig i.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet konkluderede følgende i sin udtalelse af 29. juni 2007 i forbindelse med sagen:

"Det antages i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at kommuner efter kommunalfuldmagtsreglerne som udgangspunkt er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen, medmindre der er lovhjemmel hertil. Der henvises endvidere til Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 2002, side 713 f., Karsten Revsbech, Kommunernes Opgaver, 2005, side 293 ff., Inger Mogensen & Dario Silic, Kommunalfuldmagtsreglerne i praksis, 2004, side 133 ff., Frederik Gammelgaard, Kommunal Erhvervsvirksomhed, 2004, side 95 ff., og Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 147 f.

Hovedreglen om, at kommuner efter kommunalfuldmagtsreglerne som udgangspunkt er afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til boligforsyningen, medmindre der er lovhjemmel hertil, har endvidere støtte i forarbejderne til lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration, jf. Folketingstidende 1992-93, tillæg A, sp. 10476 (bestemmelsen er nu optaget i integrationslovens § 13). Af forarbejderne fremgår bl.a. følgende: "På baggrund af den praksis vedrørende kommunernes deltagelse i boligforsyningen, der har udviklet sig, siden man i 1958 gennemførte boligstøttelovgivningen, er kommunerne afskåret fra at påtage sig opgaver i relation til den almindelige forsyning af borgerne med boliger, medmindre der foreligger hjemmel i skreven ret hertil, som det f.eks. er tilfældet inden for ældrelovgivningen.

Det antages dog, at kommuner, der før gennemførelsen af boligstøttelovgivningen havde erhvervet udlejningsejendomme, fortsat kan eje disse. Kommuner kan også med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov - forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper.

Ved lovforslaget sker der ikke ændring af kommunernes øvrige bolig-mæssige opgaver. Det er på den baggrund Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse, at Københavns Kommune efter kommunalfuldmagtsreglerne ikke lovligt kan påtage sig opgaver, herunder i forbindelse med salg af kommunens byggegrunde, i relation til boligforsyningen, medmindre der er lovhjemmel hertil. Kommunerne kan som nævnt i de ovenfor anførte bemærkninger og i den overfor anførte litteratur med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger,

herunder yde støtte til tilvejebringelse af boliger, til visse persongrupper, der må antages at have specielle boligbehov, og som på grund af særlige forhold må anses for at have meget svært ved selv at tilvejebringe egnede boliger. Dette forudsætter, at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser efter lovgivningen over for disse persongrupper, det vil sige forpligtelser, som kommunerne ikke har over for kommunens øvrige borgere.” (fremhævning foretaget)

Tilsvarende fremgår af Social- og Indenrigsministeriets seneste praksis fra 2020 (sagsnr. 2019 – 3795). Ministeriet finder i sagen, at:

“ (...) kommuner som overvejende udgangspunkt er afskåret fra at varetage boligforsyningsopgaver uden lovhjemmel, medmindre der foreligger nogle ganske særlige omstændigheder” (fremhævning foretaget)

Der er således tale om ganske særlige tilfælde, som er irrelevante i nærværende sag.

Det skyldes Borgergårdens beboersammensætning, jf. nedenfor pkt. 3.1.6.

3.1.6 Borgergårdens beboersammensætning

Borgergården gør gældende, at de nuværende beboere i Borgergården med sin beboersammensætning ikke omfattes af en (eventuel) kommunal hjemmel til udlejning, jf. ovenfor. Det samme gælder for erhvervslejemålene. Det gøres således gældende, at Københavns Kommune ikke lovligt kan forestå udlejning til Borgergårdens nuværende beboere, hvilket kommunen er forpligtet til efter lejelovens og erhvervslejelovens regler.

Til støtte herfor henvises til Københavns Kommunes advokats vurdering i notat af 1. december 2022, navnlig side 14. Heraf fremgår det:

“Vi har ikke grundlag for at vurdere, om visse af de nuværende lejemål konkret måtte kunne opfylde kriterierne for at have hjemmel i speciallovgivningens regler om kommuners mulighed for at udleje boliger, herunder integrationslovens § 13, jf. ovenfor. Med dette lille forbehold, er det vores vurdering, at kommunen ikke i den skrevne lovgivning efter et tilbagekøb har den fornødne hjemmel til fortsat at udleje ejendommen til de nuværende lejere i ejendommen. Dette gælder både for de ”almindelige” lejemål i ejendommen, for erhvervslejemål,

og for de lejemaal, som i dag er udlejet i henhold til kommunens anvisningsretsaf tale med den nuværende ejer af ejendommen.”

For så vidt angår Københavns Kommunes mulighed for at udleje ejendommene til borgere med særlige behov m.v. konkluderer advokatfirmaet på side 16 f.:

”For så vidt angår de lejere, der i dag bor i ejendommen uden at være omfattet af kommunens anvisningsret, har vi ikke grundlag for at antage, at disse borgere har særlige boligbehov, eller at kommunen har særlige forpligtelser over for disse borgere. Kommunen kan derfor ikke efter denne undtagelse (ii) udleje boliger til disse borgere.

(...)

Samlet er det på det foreliggende grundlag vores vurdering, at denne undtagelse (ii) ikke med sikkerhed kan udgøre hjemmel til, at kommunen kan beholde ejendommen efter tilbagekøb og fortsætte den nuværende udlejning, sådan som kommunen vil være forpligtet til efter lejelovens og erhvervslejelovens regler.”

Borgergården er enig i ovenstående udsagn og gør hertil supplerende gældende, at der traditionelt har været et lavt niveau af fraflytning fra Borgergården.

Om lejernes rettigheder konkluderes det i notatet (side 2), at:

” (...) det er vores vurdering, at betingelserne for opsigelse efter lejeloven og erhvervslejeloven ikke generelt er opfyldt, hvorfor ejendommen i hvert fald i en betydelig årrække vil forblive en udlejningsejendom efter lejelovens og erhvervslejelovens regler.”

Borgergården er enig heri.

3.1.7 Ledig overkapacitet efter kommunalfuldmagtsreglerne

Københavns Kommune peger på kommunalfuldmagtsregler om erhvervelse af fast ejendom og overkapacitet som hjemmel til kommunens overtagelse af Borgergården.

Først og fremmest gør Borgergården gældende, at overkapacitet efter kommunalfuldmagtsreglerne slet ikke er en relevant undtagelse til forbuddet, jf. ovenfor under pkt. 3.1.3 til pkt. 3.1.5.

Dernæst bestrides det i øvrigt, at der i denne sag kan være tale om lovlig ledig overkapacitet.

Københavns Kommune har som omtalt fået udarbejdet et nuanceret notat af advokatfirmaet Horten vedrørende kommunens mulighed for at tilbagekøbe og udleje ejendommen (bilag 40). Af notatet kan det udledes, at Københavns Kommune lige akkurat får opbygget et "juridisk figenblad" i deres argumentation som angiver overkapacitet som mulig hjemmel for kommunens overtagelse af Borgergården.

Af notatet fremgår:

"Samlet er det således vores vurdering, at mest taler for, at kommunen efter princippet om ledig overkapacitet kan tilbagekøbe ejendommen og fortsætte de nuværende lejemål, indtil disse opsiges. Det er en betingelse for dette, at kommunen på sigt vil anvende ejendommen til lovlige kommunale opgaver. Dette kan enten være anvendelse af ejendommen til andre kommunale formål, eller det kan være udlejning af boliger til fx udlændinge og danskere efter integrationsloven, og boliger til unge, som efter en konkret vurdering har specielle boligbehov, og som har meget svært ved selv at tilvejebringe en egnet bolig, og som kommunen i anden sammenhæng har særlige lovmæssige forpligtelser over for, fx efter serviceloven.

(...)

Derudover forekommer det ikke usandsynligt – men så vidt ses uafklaret i praksis og uomtalt i den juridiske litteratur – at kommunens interesse i som udgangspunkt at kunne anvende hele ejendommen til udleje til de særlige borgergrupper, som kommunen lovligt må udleje til, jf. ovenfor afsnit 4.2.2 (i) og (ii), kan begrunde, at kommunen i perioder, hvor ikke alle lejemål kan fyldes af disse grupper, må udleje tidsbegrænset til andre borgere."

Nyere praksis fra Ankestyrelsen viser, at de uskrevne regler om kommunernes opgavevaretagelse – kommunalfuldmagtsreglerne – fortolkes restriktivt i forhold til overkapacitetsgrundsætningen. Det er denne meget snævre undtagelsesmulighed, der angives som hjemmel i denne sag.

Borgergården gør gældende, at der **ikke** er tale om lovlig ledig overkapacitet i denne sag. Det er nemlig en helt overordnet og central forudsætning for belysning af kommunalfuldmagtsreglerne om kommuners

erhvervelse af fast ejendom at skelne mellem, om der alene er tale om bygninger/jord/ejendom, eller om der **også** er tale om en ejendom med iboende virksomhed.

Til illustration må det overvejes, om der eksempelvis er tale om erhvervelse af en nedlagt kro eller en kro i fuld drift med overnatning, mad, musik etc. Eksemplet er baseret på Indenrigsministeriets udtalelse af 11. juli 1997, j.nr. 1997/11122/843-1, der tidligere er fremlagt af Københavns Kommune som bilag I. Vurderingen i de to tilfælde er ikke den samme.

Den samme nuance gælder for udlejningsejendomme, hvor det således er afgørende, om der er tale om en tom ejendom, nyopførelse af en ejendom eller en ejendom i drift, hvor der allerede pågår (almindelig) udlejning til borgere og/eller virksomheder.

Netop Indenrigsministeriets principielle tilsynsudtalelse af 11. juli 1997 vedrørende Skørping Kro, brugt som eksempel ovenfor, er central. Sagen omhandler, hvorvidt kommuner kan erhverve en ejendom – i dette tilfælde en nedlagt kro – uden konkrete planer for ejendommens anvendelse, når der er en vis mulighed for, at ejendommen senere skal bruges for at varetage en lovlig kommunal interesse.

I sagen var først tilsynsrådet af den opfattelse, at købet var ulovligt, fordi kommunen ikke havde gjort sig klart, til hvilket formål ejendommen skulle anvendes. Indenrigsministeriet var modsat af den opfattelse, at kommunen lovligt kunne erhverve ejendommen ud fra generelle overvejelser om den fremtidige anvendelse; med andre ord vil selv erhvervelse af en tom ejendom give anledning til overvejelser om erhvervensens lovlighed.

Borgergården gør gældende, at overvejelserne i forhold til lovligheden af en kommunal overtagelse af en kro er betydeligt vanskeligere, hvis kommunen havde forsøgt at overtage Skørping Kro i fuld drift med restauration, underholdning og overnatning. Sådanne aktiviteter er i kerneområdet af en ikke-lovlig kommunal opgave.

Når Københavns Kommune ikke skelner mellem tomme ejendomme og ejendomme med tilknyttet virksomhed, synes opfattelsen at være, at kommunen efter kommunalfuldmagtsreglerne ville kunne overtage en ejendom inklusive en virksomhed i drift og drive denne virksomhed i en årrække; eksempelvis Damhuskroen med alt, hvad det måtte indebære. Det er en klart ulovlig erhvervsvirksomhed, der ligger uden for de opgaver, som kommuner må befatte sig med efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Nuancen er afgørende, fordi der efter kommunalfuldmagtsreglerne som udgangspunkt er forbud mod, at en kommune uden lovhjemmel driver erhvervsvirksomhed.

Efter praksis kan en kommune dog alligevel på visse betingelser i et vist og ganske begrænset omfang lovligt udnytte overskudskapacitet, eksempelvis ved at sælge eller udleje en mindre del af en lovlig kommunal aktivitet. Grundtanken i overkapacitetslæren er, at kommunen lejlighedsvis har et større produktionsapparat (kapacitet), end den kan udnytte, og at kommunen efter princippet om økonomisk forsvarlighed bør udnytte denne.

Det er dog en forudsætning, at den del, der sælges/udlejes, udgør en mindre del og at hovedaktiviteten er lovlig. Hvis (den mindre) overskudskapacitet er tilfældig og ikke kan afskaffes, så kan kommunen afhænde den til markedspris. I Borgergårdens tilfælde er der derimod tale om at hele/hovedparten af kapaciteten er ulovlig. Der er altså ikke tale om lovligt salg af overkapacitet.

En ledende tilsynsudtalelse på området er Ankestyrelsens tilsynsudtalelse til Gribskov Kommune af 30. januar 2023. Heraf fremgår:

*”Kommunalfuldmagtsreglerne og salg af overkapacitet
Efter kommunalfuldmagtsreglerne gælder der som udgangspunkt et forbud mod, at en kommune uden lovhjemmel driver erhvervsvirksomhed. Denne afgrænsning beror på principielle overvejelser om, hvilke opgaver der hører under henholdsvis den offentlige og private sektor. Derudover beror afgrænsningen på hensynet til lige konkurrence på erhvervsmarkedet, hensynet til at undgå indgreb i de markedsmekanismer, der regulerer erhvervslivet, samt hensynet til kommunernes økonomi.*

Det antages dog i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis og i den juridiske litteratur, at en kommune på visse betingelser i et vist omfang lovligt kan udnytte overskudskapacitet og således varetage opgaver, som normalt ikke er kommunale. Denne mulighed har baggrund i et hensyn til at undgå værdispild. Efter praksis er det bl.a. en betingelse for at udnytte overskudskapacitet, at den pågældende lovlige kommunale opgave ikke er dimensioneret med det formål at opnå mulighed for at varetage opgaver, der normalt ikke er kommunale. En tilfældig overskudskapacitet kan f.eks. opstå ved, at kommunen må dimensionere sin kapacitet, så den kan klare spidsbelastningssituationer. Her vil der i perioder opstå en overskydende kapacitet. Det er derud-

over en betingelse, at overskudskapaciteten af hensyn til løsningen af den kommunale opgave ikke kan afskaffes.

(...)

Ankestyrelsen finder ikke, at Gribskov Kommune har fremsendt oplysninger, der kan begrunde en modifikation fra forbuddet mod erhvervs-mæssige aktiviteter. Kommunen har efter vores opfattelse ikke redegjort for, at der er tale om tilfældig overskudskapacitet, som er opstået utilsigtet i forbindelse med varetagelsen af lovlige kommunale opgaver. Vi finder ikke, at kommunen har redegjort for, at overskudskapaciteten af hensyn til løsningen af en kommunal opgave ikke kan afskaffes. Kommunen har heller ikke redegjort for, hvilke hensyn overkapaciteten er begrundet i. Endelig har kommunen ikke redegjort for, om der er et privat marked for de pågældende ydelser. Ankestyrelsen har således ikke grundlag for at antage, at betingelserne for at salg af overskudskapacitet er til stede. Vi lægger i den forbindelse også vægt på, at kommunen har ydet administrativ bistand til Gribovand A/S siden 2017.”

Det fremgår af udtalelsen, at det er en betingelse for at udnytte overskudskapacitet, at den pågældende lovlige kommunale opgave ikke er dimensioneret med det formål at opnå mulighed for at varetage opgaver, der normalt ikke er kommunale. Det betyder, at man ikke kan overtage en virksomhed, der helt eller altovervejende er ulovlig fra start.

I tilfældet med Borgergården er selve hovedaktiviteten, nemlig driften af boliger til den almindelige forsyning af boliger til borgerne, ikke lovlig. Det betyder, at den ulovlige drift her er hovedreglen og ikke undtagelsen. Det er i strid med kommunalfuldmagtens overkapacitetsgrundsætning. Det vil være en radikal ændring af Indenrigsministeriets praksis om overkapacitetsgrundsætningen; tilnærmelsesvist at vende grundsætningen på hovedet. Med den begrundelse vil kommuner kunne erhverve og udøve alle former for erhvervsvirksomhed i en lang årrække med den begrundelse, at den over tid bliver omdannet til lovlig kommunal produktion. Misbrugsmulighederne vil være legio.

Københavns Kommune har derudover til støtte gjort en række praksis gældende. Herom bemærker Borgergården:

- Ankestyrelsens udtalelse af 9. marts 2022, j.nr. 21-41420 først og fremmest ikke omhandler erhvervelse og dernæst omhandler udlejning af et **nedlagt** slagteri. Borgergårdens virksomhed er derimod ikke nedlagt.

- Social- og Indenrigsministeriets udtalelse af 28. september 2015, j.nr. 2014-4722, der er baseret på Indenrigsministeriets udtalelse af 11. juli 1997. Sagen omhandler en kommunes erhvervelse af en **nedlagt** (tom/ledig) kro. Udtalelsen bygger således på den forudsætning, at kroen ikke længere var i drift. Modsat er Borgergården netop stadig i drift.
- Statsforvaltningen Syddanmarks udtalelse af 5. marts 2007, j.nr. 2207-613/41 omhandler kommunens udlejning af **tomme** arealer, som kommunen allerede havde erhvervet lovligt. I nærværende sag er der imidlertid tale om erhvervelse af en ejendom fuld af eksisterende lejere.
- Indenrigsministeriets udtalelse af 30. maj 2002, j.nr. 2002/1221/070-4 omhandler arealer, som kommunen **allerede ejer** og ophører med selv at anvende. Der var altså ikke tale om en erhvervelsessituation som i nærværende sag.

Københavns Kommunes påtænkte dispositioner er uprøvede i tilsynsmyndighedernes praksis, idet **ingen** tilsynsudtalelser, herunder de fremlagte, behandler en kommunes overtagelse af en ejendom med eksisterende virksomhed. En virksomhed, der i øvrigt hovedsageligt består i aktiviteter, som kommunen ikke lovligt kan deltage i.

Lovligheden af sådanne dispositioner er der heller ikke belæg for i den juridiske litteratur.

Der findes derimod **ikke et eneste eksempel** på, at en kommune efter grundsætningen om overkapacitet kan overtage en ejendom med en overvægt af ulovlig aktivitet.

3.1.8 I strid med Danske Lov 5-1-2 om lov og ærbarhed

Det gøres dertil gældende, at deklARATIONERNE, udover at savne hjemmel i boligstøtteloven, herved også er ugyldige efter Danske Lovs 5-1-2 om lov og ærbarhed.

Det følger af Danske Lovs 5-1-2, at aftaler i strid med lov er ugyldige, når loven ikke knytter andre retsfølger til ulovligheden.

3.2 Til støtte for den principale påstand (2) gøres det gældende:

Til støtte for påstanden gør Borgergården gældende, at Københavns Kommune ved Økonomiforvaltningen har forhandlet med Borgergården på skrømt, idet kommunen indgik aftale om udskydelse af hjemfald uden reelle hensigter om at arbejde på et frikøb, subsidiært uden at informere Borgergården, så snart kommunens hensigt ændrede sig.

Der henvises i det hele til Borgergårdens sagsfremstilling i stævningen af 15. marts 2023.

Herfra opsummeres det, at:

- Borgergården, Lejerbo, BL, LBF og Københavns Kommune ved Teknik og Miljøforvaltningen fra marts 2021 drøftede frikøb og omdannelse, hvilket endte med et tilsagn fra kommunen senest den 18. november 2021. Teknik- og Miljøforvaltningen orienterede Økonomiforvaltningen undervejs. Økonomiforvaltningen skulle som led i processen afklare en række forhold.
- Ved e-mail af 24. marts 2022 kontaktede Borgergården Økonomiforvaltningen med henblik på at få en status samt en bekræftelse på en række forlydender om, at der var udfordringer med subsidiære rettigheder mellem Københavns Kommune og staten, herunder at der foreligger en aftale mellem kommunen og staten, hvorefter en del af provenuet i forbindelse med et frikøb skal tilfalde staten (bilag 18).
- Ved e-mail af 25. marts 2022 bekræftede Økonomiforvaltningen, at der foreligger et aftalegrundlag mellem Københavns Kommune og staten vedrørende deling af værdien i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler.
- Idet forhandlingerne i Økonomiforvaltningen vedrørende frikøb og omdannelse af Borgergården endnu ikke var afsluttet, besluttede Borgergården efter aftale med Økonomiforvaltningen at ansøge om 12 måneders udskydelse af hjemfaldet mod en sum på 2.591.017 kr.
- Ved e-mail af 6. april 2022 kontaktede Borgergården Økonomiforvaltning ved kontorchef Per Justesen med henblik på blandt andet at oplyse, at sagsøgers advokat gerne ville støtte Københavns Kommune i forhandlingerne med staten (bilag 21).
- Ved e-mail af 5. oktober 2022 kontaktede Lejerbo ved administrerende direktør Palle Adamsen Økonomiforvaltningen ved Per

Justesen med henblik på at aftale et møde, idet det på et tidligere møde mellem Lejerbo og Københavns Kommune var blevet aftalt, at kommunen ville vende tilbage med en status på forhandlingerne formentlig i september måned (bilag 22).

- Ved e-mail af 10. oktober 2022 svarer Økonomiforvaltningen ved Per Justesen, at:

*”Det har taget lidt tid, som primært skyldes, at det har været svært at finde nogen i staten, der kunne afgive et svar i **relation til et frikøb**. Vi er derfor først nu i kontakt med Udbetaling Danmark, der varetager dette område på vegne staten. Jeg kommer hurtigst muligt tilbage til dig/jer.”* (fremhævning foretaget)

- Ved e-mail af 10. november 2022 kontaktede Palle Adamsen igen Per Justesen for at bede om en status, herunder hvorvidt der var kommet en tilbagemelding fra Udbetaling Danmark (bilag 22).
- Ved e-mail af 14. november 2022 oplyste Per Justesen til Palle Adamsen, at han forventede at kunne vende tilbage sidst i november måned (bilag 22).
- Ved e-mail af 23. november 2022 spurgte Borgergården ind til en status (bilag 23).
- Ved e-mail af 28. november 2022 besvarede Per Justesen Borgergården med følgende (bilag 23):

”Forvaltningen er i kontakt med Udbetaling Danmark og vurderer p.t. forskellige økonomiske og juridiske forhold. Som følge heraf forventer jeg først at kunne komme tilbage i januar 2023.”

- Ved e-mail af 28. november 2022 oplyste Per Justesen tilsvarende over for Palle Adamsen, at han først forventede at kunne vende endeligt tilbage i januar 2023 med en status (bilag 24).

Borgergården troede således, at Københavns Kommune loyalt i tilnærmelsesvist hele 2022 arbejde på en aftale med staten, der muliggjorde frikøb og omdannelse af Borgergården, hvilket var baggrunden for, at Borgergården betalte for udskydelse af hjemfaldet fra 1. april 2022 til 1. april 2023.

Imidlertid fremgår det af korrespondance mellem Københavns Kommune ved Økonomiforvaltningen og staten – der kom til Borgergårdens

kundskab ved efterfølgende begæring om aktindsigt - at Økonomiforvaltningen **allerede** i maj 2022 agtede at tilbagekøbe Borgergården og således slet ikke arbejde på et frikøb og omdannelse som forudsat i parternes drøftelser og ved Borgergårdens betaling for udskydelse af hjemfaldet.

Af e-mail af 6. maj 2022 fra Økonomiforvaltningen til Statens Administration (bilag 26) fremgår:

"(...)

I anledning af, at Københavns Kommune sandsynligvis tilbagekøber/overtager "Borgergården" i henhold til deklarationens indhold den 1. april 2023, og forventer at beholde ejendommen i en ikke fastlagt men formentlig længere periode, skal vi bede staten oplyse, hvorledes man ser på spørgsmålet om deling af værdien af tilbagekøbsretten i denne situation, hvor ejendommens værdi ikke realiseres."

(fremhævning foretaget)

Borgergården blev på intet tidspunkt orienteret om denne ændring i kommunens hensigt, men blot gang på gang orienteret om, at forløbet om frikøb med staten ikke var afsluttet endnu. Et forløb, der slet ikke længere drejede sig om at løse et frikøb og omdannelse, men om tilbagekøb.

I januar 2023 blev Borgergården derimod ved en kortfattet e-mail (bilag 28) orienteret om, at Københavns Kommune havde besluttet at tilbagekøbe Borgergården. Dette skete uden nogen former for partsrettigheder trods tilbagekaldelse af tilsagnet af 18. november 2021 (bilag 16).

Det gøres således gældende, at baggrunden for Borgergårdens betaling af udskydelsesbeløbet og aftalen med Københavns Kommune herom derfor aldrig har været reel, og at Københavns Kommune skal tilbagebetale udskydelsesbeløbet på baggrund af principperne om culpa in contrahendo understøttet af den forvaltningsretlige grundsætning om berettiget forventning og aftalelovens regler om svig i kontraktforhold.

Betalingspåstanden er opgjort til udskydelsesbeløbet som Borgergården betalte til Københavns Kommune for 12 måneders udskydelse af hjemfaldet.

3.3 Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende:

3.3.1 Manglende bygningserstatning er i strid med aftaleretlige og offentligretlige principper

Det gøres gældende, at der foreligger et væsentligt misforhold mellem tilbagekøbssummen på 1.167.502,87 kr. og det vurderede frikøbsbeløb på 453.070.000 kr., hvoraf grundværdien er 294.708.000 kr.

Det gøres derfor gældende, at hjemfaldsklausulerne i denne sag skal tilsidesættes delvist, idet de er urimelige og i strid med redelig handle-måde at gøre gældende, jf. aftalelovens § 36 og aftaleretlige grundsæt-ninger om ugyldighed.

Den del, der skal tilsidesættes i deklARATIONERNE, er "med de ved varslet bestående bygninger", dvs. den del, der vedrører den vederlagsfri over-tagelse af bygningerne til en anslået værdi af 158.362.000 kr.

Aftalelovens § 36 trådte i kraft den 1. juli 1975, men er også relevant for aftaler, der er indgået før denne dato. Dette fremgår af betænkning over forslag til lov om ændring af borgerlig straffelov, aftaleloven m.v. afgivet af retsudvalget den 27. maj 1975:

"Heroverfor udtalte justitsministeren i et svar til udvalget bl.a., at den foreslåede § 36 i aftaleloven skulle ses som en videreførelse af prin-cipperne i den hidtidige retstilstand."

Det gøres gældende, at aftalelovens § 36 med tilhørende aftaleretlige grundsætninger kan anvendes i nærværende sag. Der henvises tilsvarende til U 2007.2137 H, hvor det ikke blev bestridt, at aftalelovens § 36 er relevant for klausuler fra før 1975.

Under udvalgsbehandlingen i Miljø- og Fødevareudvalget den 5. december 2018 udtalte daværende miljø- og fødevareminister, Jakob Elle-mann-Jensen, omkring ophævelse af grundbyrdeloven:

"Det er [...] Miljø- og Fødevareministeriets vurdering, at den beskyt-telse imod urimelige retsforhold, som er baggrunden for forbuddet imod grundbyrder i grundbyrdelovens § 7, i dag er dækket af aftale-lovens regler om urimelige aftaler, herunder særligt aftalelovens § 36, hvorefter en aftale kan ændres eller tilsidesættes, hvis det vil være uri-meligt eller i strid med redelig handle-måde at gøre den gældende."
(Folketingstidende 2018-19, 1. samling, tillæg B, betænkning over L 54, side 1, linje 23-29)

Det gøres samlet gældende, at aftalelovens § 36 sætter grænser for Kø-benhavns Kommunes anvendelse af hjemfaldspligtsklausuler i nærvæ-rende sag.

Ved delvis ugyldighed forstås, at Københavns Kommunes erstatningsfrie ret til at tilbagekøbe og overtage Borgergårdens bygninger annulleres. Kommunen er herefter pligtig til at betale erstatning for bygningerne i tillæg til den oprindelige salgspris for grundarealet i forbindelse med tilbagekøbte.

Det gøres gældende, at bygningerne er opført af beboerne, og at disse har betalt renter og afdrag på bygninger til en værdi af 158.362.000 kr., hvorfor Københavns Kommune ved tilbagekøbet opnår en uberettiget berigelse.

Københavns Kommune opnår ved tilbagekøb af ejendommene en uberettiget vinding, idet kommunen ikke i medfør af hjemfaldsklausulerne er pligtig til at svare erstatning for værdien af bygningerne.

Det gøres dertil gældende, at med grundbyrdelovens ophævelse den 1. januar 2019 er kommunerne dels retligt begrænset af aftalelovens ugyldighedsgrunde, herunder § 36, og aftaleretlige grundsætninger om ugyldighed og dels af kommunalfuldmagtsreglerne.

Ved grundbyrdelovens ophævelse er alene ovenstående regler bolværk mod urimelige aftaleretlige forpligtelser. Alternativet til dette ville være, at kommuner ville være retligt ubundet og i princippet kunne genindføre de feudale bestemmelser - for eksempel arbejdsforpligtelser - der blev gjort op med ved grundbyrdelovens indførelse, hvis der ikke var ovennævnte retlige grænser for kommunerne.

Det gøres endvidere gældende, at det ledende præjudikat på området er U. 2007.2137 H.

Sagen drejede sig om, hvorvidt Nykøbing-Rørvig Kommune under påberåbelse af en tinglyst tilbageskødningsklausul kunne kræve en ejendom, som kommunen i 1969 overdrog til Sct. Georgs Fonden, tilbage. Efter ejendommens overdragelse opførte Sct. Georgs Fonden i overensstemmelse med parternes aftale bygninger på ejendommen, hvorfra den selvejende institution, Sct. Georgs Gården, indtil 1. juni 2003 drev børneinstitution.

Landsretten udtalte om låneforholdet i relation til tilsidesættelse af tilbageskødningsklausulen efter aftalelovens § 36, at:

"Den tinglyste deklaration om tilbageskødningsberor på parternes aftale fra 1969. Allerede henset til den aftalte købesum og dennes berig-

tigelse, samt til at kommunen efter ejendommens overdragelse til Sct. Georgs Fonden har afholdt samtlige udgifter til de på ejendommen hvilende lån, findes der ikke at være noget grundlag for at tilsidesætte tilbageskødningsklausulen efter aftalelovens § 36."

Højesteret tiltrådte med følgende præmis:

"Af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret endvidere, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte tilbageskødningsklausulen i medfør af aftalelovens § 36, ligesom det tiltrædes, at klausulen ikke kan anses for at være i strid med kommunalfuldmagten eller med andre offentligretlige regler."

Det gøres gældende, at beboerne i Borgergården siden 1960 selv har betalt alle renter og afdrag på sine lån. Beboerne i Borgergården har derved selv opbygget den friværdis, der findes i bygningerne.

Herved adskiller nærværende sag sig fra U 2007.1237 H.

Det gøres med holdepunkt i ovenstående endvidere gældende, at der er tale om bristede forudsætninger fra sagsøgers side. Ved hjemfaldsklausulernes tinglysning på ejendommene i starten af 1960'erne var det ikke økonomisk attraktivt for kommunen at videresælge til private aktører, som drev udlejningsvirksomhed. Der er i dag tale om et mere spekulativt marked, hvorved kommunen ved at tilbagekøbe ejendommene og herefter foretage videresalg til private selskaber kan opnå en betydelig økonomisk vinding. Forudsætningerne har således ændret sig markant fra da kommunen overdragede ejendommene med hjemfaldspligt til Borgergården i starten af 1960'erne og indtil hjemfaldets indtræden den 1. april 2023.

Dertil gøres gældende, at indgåelse af så byrdefulde deklarationer er i strid med almindelige offentligretlige og kommunalretlige principper.

3.4 Til støtte for den mere subsidiære påstand gøres det gældende:

3.4.1 Ugyldighed efter forvaltningsretlige principper

Borgergården har fået tilsagn om frikøb som led i omdannelse til almen boligorganisation, hvilket er en forvaltningsretlig afgørelse og Borgergården havde en berettiget forventning

Københavns Kommune har ved afgørelse af 4. august 2021 og igen afgørelse af 18. november 2021 (bilag 16) givet Borgergården tilsagn om frikøb som led i omdannelse af Borgergården til almen boligorganisation.

Tilsagnet udgør en klassisk forvaltningsakt, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde.

Det forhold, at tilsagnene indeholder en række krav/vilkår, ændrer heller ikke derved, idet en forvaltningsakt sagtens kan være forsynet med vilkår som forudsætning for udnyttelse af en forvaltningsakt.

Det bemærkes, at Københavns Kommune tilsyneladende er uvidende om, at tilsagnet er en afgørelse.

Det gøres endvidere gældende, at Borgergården, som følge af forhandlingsforløbet om frikøb og tilsagn herom, har opnået en berettiget forventning om, at Københavns Kommune ikke ville gøre brug af tilbagekøbsretten, men at Borgergården kunne frikøbes efter rabataftalen og omdannes til almen boligorganisation.

Den berettigede forventning var baseret på Københavns Kommunes konkrete tilsagn om at være indstillet på at godkende, at Borgergården kunne omdannes til en afdeling under en bestående boligorganisation (bilag 14).

Borgergården havde netop siden Københavns Kommunes tilsagn om omdannelse arbejdet loyalt på at imødekomme de ved tilsagnet oplyste betingelser for, at der kunne ske omdannelse, hvorved Borgergården ville blive en almen boligorganisation/afdeling.

Borgergården afsøgte i overensstemmelse med tilsagnet blandt andet muligheder med bestående boligorganisationer samt tilkendegav over for Københavns Kommune at være fuldt ud indstillet på at indgå en udlejningsaftale, der fastholdt kommunens anvisningsrettigheder.

Behandlingen af spørgsmålet om omdannelse og frikøb af Borgergården i Københavns Kommunens Teknik- og Miljøforvaltning angik i første omgang omdannelse til en almen boligorganisation. Denne model blev tillige drøftet med BL og LBF. Der blev i denne forbindelse foretaget vurdering af ejendommene til brug for frikøb, og tilbud om frikøb blev herefter fremsendt til Borgergården "i forbindelse med omdannelse af ejendommen til almene boliger" (bilag 13 og 14).

Teknik- og Miljøforvaltningen fandt det herefter hensigtsmæssigt at arbejde videre med en model om at indlemme Borgergården som en afdeling under en eksisterende boligorganisation. LBF og BL arbejdede på denne baggrund videre med en løsning, hvorved Borgergården i forbindelse med omdannelse kunne indlemmes under en eksisterende boligorganisation, Lejerbo Frederiksberg. Dette resulterede i et konkret tilsagn fra kommunen til Borgergården om en sådan model for omdannelse.

Det gøres gældende, at spørgsmålet om omdannelse således har været genstand for en omfattende sagsbehandling, hvor flere aktører har deltaget, og hvor der er pågået en indgående undersøgelse af og stillingtagen til bestemte spørgsmål, hvilket har skabt særlige forventninger hos sagsøger om, at dette tilsagn har haft en vis bestandskraft.

Borgergårdens berettigede forventning understøttes tillige af udskydelsen af hjemfaldet med 12 måneder mod en betydelig sum efter aftale med Økonomiforvaltningen, netop med den begrundelse, at det var med henblik på omdannelse af ejendommen til almene boliger (bilag 14 og 15).

Det eneste udestående var - efter det oplyste fra Økonomiforvaltningen - en forhandling mellem Københavns Kommune og staten vedrørende provenuet.

Det gøres gældende, at der ikke er og aldrig har været udfordringer med provenufordelingen i forbindelse med frikøb af hjemfaldsklausuler mellem Københavns Kommune og staten i det tilfælde, hvor der er tale om omdannelse. Det gøres i tilslutning hertil gældende, at det ikke er juridisk omtvistet, at provenuet skal deles ligeligt mellem kommunen og staten. Der har efter sagsøgers opfattelse ikke været tale om, at staten har krævet en uforholdsmæssig stor del af provenuet.

Borgergården havde således en berettiget forventning om, at Københavns Kommune ville efterleve det givne tilsagn.

Ingen forvaltningsretlige regler iagttaget ved afgørelse af 10. januar 2023

Da der ved Københavns Kommunes tilsagn, jf. ovenfor, er tale om en afgørelse er Københavns Kommunes afgørelse af 10. januar 2023 en afgørelse om tilbagekaldelse/ændring af en forvaltningsakt.

Ved tilbagekaldelse og ændring af afgørelser skal alle klassiske forvaltningsretlige regler, herunder partsrettigheder, iagttages og overholdes. Det gælder undersøgelsesprincippet, partshøring, begrundelse m.v.

Ingen af disse rettigheder er iagttaget, hvilket desuden medfører et brud på officialmaksimen. Der er tale om brud på væsentlige garanti-forskrifter og væsentlige forvaltningsretlige principper, der må medføre, at afgørelsen af 10. januar 2023 er ugyldig, som følge af overtrædelse af både generel og konkret væsentlighed.

Dertil kommer, at Borgergårdens berettigede forventninger er et pligt-mæssigt kriterium, der ikke er inddraget i Københavns Kommunes nye afgørelse. Borgergården havde indrettet sig i tillid til Københavns Kom-munes tilsagn og disponeret i henhold til denne, hvilket skulle have indgået i Københavns Kommunes afvejning.

Finansiel magtfordrejning

Det gøres gældende, at Økonomiforvaltningen ved Københavns Kom-munes udnyttelse af hjemfaldsklausulerne altovervejende er begrundet i finansielle hensyn. Der er efter forvaltningens begrundelse for tilbage-køb af Borgergården ikke holdepunkter for at antage, at andre speci-fikke hensyn, herunder hensyn om offentlige og almene interesser, skulle have haft en betydning for beslutningen om at tilbagekøbe Bor-gergården.

Det gøres gældende, at Økonomiforvaltningen ikke ønskede at indgå en rabataftale på 40 % efter 2000-aftalens vilkår. Herved ville Køben-havns Kommune i stedet opnå et gevinst svarende til 180 mio. kr.

Det er i strid med magtfordrejningsprincippet, såfremt en offentlig myndighed inddrager økonomiske overvejelser, når den træffer afgø-relser. Særligt i forbindelse med tilbagekøb af ejendomme gøres det gældende, at finansielle hensyn ikke bør stå alene jf. Rasmus Grønved Nielsens afhandling "Forvaltningskontrakter", side 587 f.

3.4.2 Aftaleretlig ugyldighed – varsel bortfaldet

Det følger af deklARATIONENS ordlyd, at:

"Kommunen skal være berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påstående bygninger i april måned i året 2022. Dersom kommunen ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendom-

men i det nævnte år, skal det kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel.” (fremhævning foretaget)

Det gøres til støtte for den mere subsidiære påstand gældende, at Borgergården efter omdannelsesprocessen, frikøbsbrevene af 22. september 2021 (bilag 13 og 14), kommunens tilsagn og efter betaling af udskydelsesbeløbet havde en berettiget forventning om, at Københavns Kommune ikke ville gøre brug af tilbagekøbsretten og, at det varslede påkrav om hjemfald var bortfaldet og således ikke blev anvendt i året 2022. Københavns Kommune har derved afskåret sig fra at gøre varslet gældende.

Konsekvensen af dette er efter deklARATIONENS ordlyd, at der tidligst kan varsles nyt hjemfald i det tiende år derefter.

Det betyder, at hjemfaldet i henhold til deklARATIONERNES ordlyd i det mindste tidligst kan varsles den 1. april 2032 med virkning fra den 1. april 2037. Der henvises til Østre Landsrets præmisser i kendelse af 12. april 2024, side 4.

3.5 Til støtte for frifindelse over for Københavns Kommunes påstand gøres det gældende:

Overfor Københavns Kommunes selvstændige påstande påstår Borgergården **frifindelse**.

For så vidt angår de to nedlagte påstande, der vedrører betaling af udskydelsesomkostninger, gør Borgergården gældende, at Københavns Kommune ikke kan kræve betaling for udskydelse af et hjemfald, der hviler på hjemfaldsklausuler, der er i strid med lov nr. 356 af 27. december om boligbyggeri 1958, og som samtidig er ugyldige efter DL 5-1-2.

Der kan herefter ikke ske betaling for udskydelse *”på de vilkår, som gælder for alle andre borgere, som ønsker at indgå aftale med Københavns Kommune”*.

Borgergården gør dertil gældende, at betaling af udskydelsesbeløb hviler på en aftale mellem parterne. En sådan aftale om udskydelse fra 1. april 2023 og 2024 er ikke indgået mellem parterne.

For så vidt angår de to nedlagte påstande vedrørende anerkendelse af ejendomsret og underskrivelse af skøder finder Borgergården påstandene unødvendige og uegnede til at indgå i en domskonklusion.

Borgergården agter naturligvis at efterleve en dom samt dets afledte konsekvenser.

En påstand herom er unødvendig og fjerner alene fokus fra det, der reelt er til prøvelse i denne sag, nemlig om Københavns Kommune kan erhverve Borgergården.

Borgergården har tilbudt at give bindende procesbrev om at underskrive alle nødvendige papirer, når der foreligger en endelig dom i sagen..."

Københavns Kommune har i påstandsdokument af 22. oktober 2024 anført følgende:

" ...

5. ANBRINGENDER AD BORGERGÅRDENS PÅSTANDE

5.1 Tilbagekøbsrettighederne er gyldige og kan ikke tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36

5.1.1 Indledning

Der er enighed om, at der er indgået aftaler om Københavns Kommunes ret til tilbagekøb for et beløb på i alt 1.167.502,87 kr. Borgergården har anført, at de dele af aftalerne, som angår tilbagekøbsret, er ugyldige i medfør af aftalelovens § 36, stk. 1. Aftalelovens § 36 lyder som bekendt:

"En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler. Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder."

Borgergården gør så vidt ses gældende, at tilbagekøbsrettighederne er ugyldige, enten fordi de er uden bygningserstatning og dermed urimelige, eller fordi det vil stride mod redelig handlemåde at gøre dem gældende, idet Københavns Kommune så vil blive udlejer til private. Begge dele er forkerte.

5.1.2 Tilbagekøbsrettighederne er ikke urimelige

Domstolene har allerede forholdt sig til, om tilbagekøbsrettigheder uden bygningserstatning er urimelige. Både i Højesterets dom i

U.2006.2387H (MS s. 143) og i Østre Landsrets dom af 23. juni 1995 i B-0384-94 (MS s. 166), blev det fastslået, at tilbagekøbsrettigheder uden bygningserstatning ikke er urimelige.

I U.2006.2387H anførte Østre Landsret (MS s. 143):

”Vilkåret om sagsøgtes tilbagekøbsret er aftalt og blev tinglyst den 17. juli 1942. Det er ved Højesterets dom af 13. september 2001, UfR 2001.2493 H, fastslået, at sagsøgte lovligt kunne fastsætte og håndhæve et sådant vilkår i forbindelse med salg af sagsøgtes ejendomme.”

U.2001.2493H, som landsretten henviste til, angik en tilbagekøbsrettinghed med bygningserstatning; men som det fremgår af U.2006.2387H, fandt Højesteret ikke af den grund anledning til at korrigere landsretten. Højesteret stadfæstede landsrettens dom, hvorefter borgeren var bundet af en frikøbspris beregnet uden bygningserstatning – dvs. borgeren skulle ved sit frikøb betale Københavns Kommune for værdien af bygningen.

I Østre Landsrets dom 23. juni 1995 i B-0384-94 anførte landsretten kort og korrekt (MS s. 163):

”Sagsøgeren har accepteret, at sagsøgte efter de tinglyste deklARATIONER i år 2020 har ret til at tilbagekøbe de omhandlede ejendomme. Sagsøgeren har endvidere accepteret, at det er berettiget, at sagsøgte stiller krav om betaling af vederlag for en eventuel forlængelse af tilbagekøbsperioden. Det er en følge af ordlyden af de tinglyste deklARATIONER, at sagsøgte ved sådant vederlags størrelse kan lade værdien af de på grundene opførte bygninger indgå i beregningsgrundlaget. Under disse omstændigheder findes sagsøgtes beregning af vederlaget heller ikke at kunne tilsidesættes efter principperne i aftalelovens § 36. Sagsøgte vil herefter være at frifinde.”

Der er ikke i denne sag om Borgergården grundlag for at nå til noget andet resultat, end domstolene nåede i ovennævnte domme, idet de faktiske omstændigheder er fuldstændigt sammenlignelige. Således var det detaljeret reguleret i aftalen mellem Borgergården og Københavns Kommune, hvilke bygninger Borgergården skulle opføre, og hvad disse skulle og måtte anvendes til, ligesom det var detaljeret reguleret, at det netop var på vilkår af kommunens ret til at tilbagekøbe ejendommene uden at erstatte

Borgergården for værdien af bygningerne, at Borgergården kunne købe til den pris, som blev aftalt, hvorved Københavns Kommune samtidig

stillede garanti for statslån til byggeriet. Nærværende sag kan og bør afgøres med samme korrekte begrundelse som anvendt af landsretten i B-0384-94

5.1.3 Tilbagekøbsrettighederne strider ikke mod redelig handle-måde

Borgergården har foruden sit anbringende om urimelighed anført, at Københavns Kommunes tilbagekøb vil stride mod redelig handle-måde, jf. aftalelovens § 36, stk. 1, og/eller være i strid med lov og ærbarhed, jf. DL 5-1-2, fordi kommunen ved tilbagekøb vil blive udlejer af ejendomme til private, hvilket efter Borgergårdens opfattelse er ulovligt både efter 1958-loven og i henhold til kommunalfuldmagten. Borgergården har ikke ret.

For det første skal det gentages og understreges, at Københavns Kommunes påtænkte anvendelse af ejendommene aldrig kan få betydning for, om tilbagekøbsrettighederne er lovlige/gyldige eller ej. Den påtænkte anvendelse kan kun få betydning for, om kommunen har en lovlig hensigt med sine tilbagekøb, men selv hvis det ikke var tilfældet, ville det ikke gøre tilbagekøbsrettighederne ugyldige. Tilbagekøbsrettighederne ville fortsat bestå og ville kunne anvendes. Ultimativt måtte kommunen afhænde ejendommene igen, hvis man efter erhvervelsen i medfør af de gyldige privatretlige deklARATIONER måtte konstatere, at en fortsat udnyttelse fra kommunens side ville stride mod offentligretlige regler. Men det ændrer ikke ved, at deklARATIONERNE og udnyttelsen heraf er lovlig.

For det andet skal det gentages, at 1958-loven ikke finder anvendelse, og selv hvis den gjorde, afviger dens indhold ikke fra de principper, der gælder under kommunalfuldmagten, i henhold til hvilken Københavns Kommune både lovligt kan erhverve og beholde private udlejningsejendomme for at være sikker på at kunne opfylde sine kommunale forpligtelser fremadrettet, og også selvom det aktuelt måtte medføre en overkapacitet.

Københavns Kommune har på intet tidspunkt, hverken i 1959 eller senere, handlet uredeligt eller i strid med god skik over for Borgergården, og der foreligger ingen magtfordrejning baseret på et ønske om at skabe en forretning som privat udlejer, hvilket der som ovenfor nævnt findes adskillige værn imod. Københavns Kommune har vurderet, at det samlet set var i kommunens bedste interesse at anvende den ret til tilbagekøb, som deklARATIONERNE gav mulighed for, herunder henset til en økonomisk forsvarlig forvaltning, sådan som kommunen er forpligtet til.

For det tredje undlader Borbergården at tage hensyn til, at det efter aftalelovens § 36 indgår som et væsentligt moment, om den kontraktuelle modpart er nærmest til at bære risikoen for de forhold, der begrundes indsigelsen om ugyldighed, idet bestemmelsen ellers ikke kan anvendes. I nærværende sag er det utvivlsomt Borbergården selv, som er nærmest til at bære risikoen for de forhold (udlejning til private), som Borbergården mener begrundes ugyldighed. Borbergården er således født som et privat byggeselskab, der udlejer til privat beboelse, idet det er selve formålet med Borbergården, og det Borbergården har gjort i alle år, siden Borbergården færdiggjorde opførelsen af boligerne på ejendommene i overensstemmelse med de vilkår, som Borbergården fik lov at købe ejendommene på.

Københavns Kommune solgte ejendommene til Borbergården i 1959 til den aftalte pris netop under betingelse af, at der samtidig blev tinglyst tilbagekøbsret uden bygningserstatning, og at der skulle opføres et detaljeret beskrevet privat etagebyggeri med offentlig støtte, jf. skødernes pkt. 6-7 (ES s. 438 og 446). Borbergården har siden udlejet til private bolig- og erhvervslejere nøjagtig som forudsat, idet Københavns Kommune har haft ret til at anvise lejere til halvdelen af beboelseslejlighederne. Borbergårdens udlejning til private – helt i overensstemmelse med det ved handlens indgåelse forudsatte – kan under disse omstændigheder ikke medføre, at Københavns Kommune nu skulle være udelukket fra at erhverve ejendommene i henhold til de på samme tidspunkt indgåede tilbagekøbsklausuler.

Københavns Kommune kan ikke som medkontrahent pålægges at bære de negative konsekvenser af Borbergårdens forudsatte aktiviteter, mens Borbergården har købt ejendommene til den aftalte pris og nu alligevel ikke vil lade dem tilbagekøbe til den ligeledes forudsatte pris. Borbergården kan ikke ensidigt og udelukkende i kraft af egne handlinger ændre indholdet af parternes aftale, og det ville være et aftaleretligt nybrud at tilsidesætte Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder med henvisning til, at disse rettigheder som følge af Borbergårdens aktiviteter skulle stride mod redelig handlemåde.

Endelig kan byretten tage i betragtning, at der ikke er noget væsentligt hensyn til Borbergårdens nuværende lejere, som taler for, at det vil være uredeligt at gøre tilbagekøbsrettighederne gældende. De nuværende lejere vil også efter Københavns Kommunes tilbagekøb være lejere, idet Københavns Kommune er underlagt lejelovens regler og skal respektere de indgåede lejekontrakter, hvilket Københavns Kommune i øvrigt også har tilkendegivet overfor Borbergården. Der er da heller in-

gen oplysninger i sagen, der viser eller antyder, hvad der konkret begrundes, at Borbergårdens lejere ikke vil have Københavns Kommune som udlejer. Uanset hvad årsagerne måtte være, er der ikke tale om forhold, der kan begrunde, at Københavns Kommunes tilbagekøbsrettheder kan tilsidesættes. Københavns Kommune henviser i øvrigt til afsnit 4.3 om kommunens mulighed for at fortsætte som udlejer for de nuværende beboere.

5.2 Københavns Kommune gav ikke Borbergården nogen berettiget forventning om, at Borbergården ville kunne frikøbe sig med rabat

I tilknytning til synspunkterne om aftalelovens § 36 fremstår det sådan, at Borbergården ikke kun gør gældende, at Københavns Kommunes ret til at tilbagekøbe ejendommene er urimelig, men at tilbagekøbsretten også strider mod en forventning, som kommunen skulle have bibragt Borbergården om, at Borbergården kunne frikøbe ejendommene med rabat. Københavns Kommune har imidlertid aldrig givet Borbergården en sådan berettiget forventning, og forventningen herom var en, der blev skabt af Borbergården selv. Derudover var det en retlig umulighed.

Det fremgår af Borbergårdens e-mail af 12. marts 2021 (ES s. 591), at Borbergården fra start arbejdede på, at Borbergården kunne komme med ind under 2000-aftalen, så tilbagekøbsdeklarationerne på ejendommene kunne frikøbes med rabat, jf. redegørelsen for 2000-aftalen under det retlige grundlag, afsnit 4.4.

Dette fremgår også af Borbergårdens såkaldte "Indstilling til Københavns Kommunes politikere vedr. beslutningen om at tilbagekøbe Borbergården" fra februar 2023, side 2, (ES s. 711), hvori det anføres, at formålet med udskydelsen af tilbagekøbstidspunktet til 2023 var, at Borbergården fik mere tid til at arbejde på at blive omfattet af 2000-aftalen.

Imidlertid er 2000-aftalen ikke en åben aftale eller ordning, hvor der kan tilføjes nye boligorganisationer eller nye ejendomme. Borbergårdens hensigt om "at komme med i den aftale" (ES s. 591) må dermed forstås som et ønske om at opnå en selvstændig aftale med Københavns Kommune om reduktion af frikøbsbeløbet. Efter Københavns Kommunes opfattelse ville almenboliglovens § 98a, stk. 2 (MS s. 29), henholdsvis § 98b, stk. 4 (MS s. 29), jf. § 98a, stk. 2, ikke have givet hjemmel til at indgå en sådan aftale om at reducere frikøbsbeløbet, idet Borbergården hverken indgår i en almen boligorganisation eller er opført med de boligtyper, som er specificeret i § 98b, stk. 1 (MS s. 29).

Efter Københavns Kommunes opfattelse må det kunne lægges til grund, at Borgergårdens bestræbelser på frikøb gennem hele forløbet har hvilet på en forudsætning om, at frikøb skulle ske med en rabat på frikøbsbeløbet. Denne helt afgørende forudsætning for Borgergården var imidlertid dels en forudsætning, der stammer fra Borgergården selv og ikke fra Københavns Kommune, og derfor ikke en "berettiget forventning" kommunen kan blive ansvarlig for, dels en retlig umulighed.

Borgergården har i sit seneste processkrift 4 fremlagt bilag 53 og 54 (ES s. 241 ff.) om frikøb vedrørende "Murergården" og "Henriksgården". I modsætning til Borgergården er både "Murergården" og "Henriksgården", der er almene afdelinger, imidlertid omfattet af almenboliglovens § 98a's mulighed for frikøb med rabat, og derfor er forløbet vedrørende disse ejendomme uden relevans for nærværende sag.

Som nævnt følger det af almenboliglovens § 26, stk. 2 (MS s. 28), at almene boligorganisationer ikke kan erhverve en ejendom, hvorpå der er tinglyst en tilbagekøbsklausul. Hvis Borgergårdens ejendomme skulle overgå til at være almene, var det dermed en forudsætning, at der forinden var sket frikøb, og at tilbagekøbsklausulen var blevet aflyst på ejendommene, jf. netop Københavns Kommunes meddelelser til Borgergården af 4. august 2021 (ES s. 613 ff.), 18. november 2021 (ES s. 635 ff.) og 14. januar 2022 (ES s. 639), som tåler gentagelse, jf. herved meddelelsen af 14. januar 2022 (vores understregning):

"En af betingelserne for, at omdannelsen kan godkendes, er, at der skal indgås en aftale med Økonomiforvaltningen om frikøb fra tilbagekøbsdeklarationen. Tidspresset ligger alene på denne del af sagen. For så vidt angår de øvrige betingelser, er der ingen egentlig deadline for opfyldelsen."

Pointen er, at frikøb skulle ske før omdannelse, og at Økonomiforvaltningen på intet tidspunkt meddelte, at frikøb i den forbindelse kunne ske med rabat i henhold til almenboligloven og 2000-aftalen. Det var således ikke muligt først at lade ejendommene overgå til at være almene for derefter at frikøbe dem, således som Borgergården forudsatte. Det ville være i strid med almenboliglovens § 26, stk. 2.

Hvis Borgergården skulle frikøbe ejendommene, inden de overgik til at være almene, så måtte det derfor ske uden rabat på frikøbet, da Borgergården hverken var omfattet af 2000-aftalen eller var en af de organisations- og boligtyper, som efter almenboliglovens § 98a, stk. 2, og § 98b, stk. 4, jf. § 98a, stk. 2 (MS s. 29), kunne opnå rabat på frikøbsaftale med

kommunen. Dermed savnede forudsætningen i Borbergårdens model for omdannelse af Borbergården til en almen afdeling under en eksisterende boligorganisation, hvorefter frikøb skulle ske med rabat, hjemmel i almenboligloven.

Den model for omdannelse af ejendommene til almene, som Borbergården arbejdede på, kunne ganske enkelt ikke gennemføres inden for rammerne af almenboligloven, og det kan ikke under nærværende sag blive Københavns Kommunes ansvar, at Borbergården lagde sig til rette på en "umulig model".

Selv hvis man måtte mene, at Miljø- og Teknikforvaltningens skrivelser af 4. august 2021 (ES s. 613 ff.) og 18. november 2021 (ES 635 ff.) indeholdt en form for tilsagn om omdannelse, hvilket bestrides, så indeholdt skrivelserne intet tilsagn om frikøb mod rabat, idet frikøb forudsatte aftale med Økonomiforvaltningen. Københavns Kommune har ikke på noget tidspunkt i dialogen med sagsøgeren sagt, skrevet eller i øvrigt handlet på en måde, der har kunnet give Borbergården en berettiget forventning om, at Borbergården har et retskrav på omdannelse — i særdeleshed ikke omdannelse baseret på en rabat. Kommunen har ikke givet tilsagn om omdannelse og har heller ikke, hverken direkte eller indirekte, lovet eller garanteret noget sådant. Tværtimod har kommunen klart og utvetydigt meddelt Borbergården, at så længe ejendommene ikke er frikøbt, kan omdannelse ikke komme på tale.

Der er ikke i retspraksis eller administrativ praksis støtte for et synspunkt om, at en dialog mellem en forvaltningsmyndighed og en borger, med det formål at forsøge at finde en for borgeren gunstig løsning, i sig selv skaber en retsbeskyttet forventning hos borgeren om, at denne gunstige løsning så også bliver resultatet af dialogen. Der skal noget mere til, jf. herved f.eks. Folketingets Ombudsmands udtalelse af 6. marts 2023 (FOB 2023-5) (MS s. 171 ff.), hvor ombudsmanden ikke fandt, at en kommunes oplysninger til borgeren om, at der umiddelbart kunne opnås godkendelse af et ansøgt projekt, hvis borgeren tilrettede sin ansøgning på en nærmere bestemt måde, skabte en berettiget forventning hos den pågældende borger.

Hertil kommer, at Københavns Kommune under alle omstændigheder aldrig ville kunne give Borbergården, som var repræsenteret af BL, Landsbyggefonden, Lejerbo og Borbergårdens egne advokater, en berettiget forventning om gennemførelse af en retligt set umulig omdannelsesmodel. Det følger således klart af retspraksis, at en borger ikke kan have en berettiget forventning om at opnå eller fastholde en retsstilling, der er i åbenbar modstrid med lovgivningen, jf. U.2006.3273H (MS

s. 150 f.), U.2013.207H (MS s. 134) og U.2017.1474 H (MS s. 99). Og selv hvis det ikke forholdt sig sådan, kan Københavns Kommunes dialog med Borgergården om, hvorvidt Borgergården eventuelt kunne indlægges som en afdeling i en eksisterende almen boligorganisation, ikke skabe en berettiget (og dermed igen retsbeskyttet) forventning hos Borgergården om, at omdannelse ville blive godkendt.

5.3 Københavns Kommunes varsel af 1. marts 2017 er ikke bortfaldet

Borgergården har fremsat det synspunkt, at Københavns Kommunes varsel af 1. marts 2017 (ES s. 476 ff.) er bortfaldet med den konsekvens, at Københavns Kommune ikke den 1. april 2023 kunne benytte retten til frikøb uden at afgive et nyt varsel.

Borgergården støtter dette på, at Borgergården i september 2021 anmodede om de tilbud på frikøb (ES s. 623 ff.), som Borgergården ikke anvendte.

Borgergården har ingen retskildemæssig støtte for sit synspunkt om, at et varsel i den pågældende situation ikke længere skulle være gældende. Synspunktet ville, hvis det blev accepteret af domstolene, medføre at Københavns Kommune ikke længere kan tilbyde udskydelse og frikøb til adkomsthavere, hvis der er givet varsel om tilbagekøb, hvilket vil være ulogisk og uhensigtsmæssigt, også for adkomsthaverne selv. Synspunktet er da heller ikke et, som Borgergården selv på noget tidspunkt har handlet i overensstemmelse med.

Udgangspunktet for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder er, at varsel om anvendelse skal gives fem år før det tidligste tidspunkt for tilbagekøb. Et varsel er således ikke udtryk for, at der nødvendigvis allerede ligger en vedtaget indstilling om tilbagekøb, men netop kun et varsel i forhold til ejendomme, hvor adkomsthaverne ikke selv forinden har anmodet om udskydelse eller frikøb. Hvis adkomsthaveren inden for de fem år enten indgår en aftale om udskydelse eller frikøb med kommunen, fordi det efter kommunens opfattelse er i kommunens bedste interesse, så gennemtvinger kommunen i sagens natur ikke et tilbagekøb.

Retten kan lægge til grund, at Københavns Kommune ikke i september 2021 havde afgjort, om kommunen faktisk ville anvende sin ret til tilbagekøb af Borgergårdens ejendomme, hvilket også understreges af, at kommunen gerne på dette tidspunkt ville være med til at undersøge, om der kunne være mulighed for, at Borgergården kunne frikøbe sig.

Borgergården frikøbte ikke ejendommene i henhold til tilbuddene af 22. september 2021 (ES s. 623 ff.), som bortfaldt automatisk 31. marts 2022. Det ville være et usædvanligt juridisk udfald, som i givet fald måtte kræve endog meget klar hjemmel, hvis Borgergården ved at anmode om tilbud på frikøb, som ikke blev anvendt, automatisk skulle have opnået 10 års gratis de facto udskydelse under påskud af, at Københavns Kommune så havde opgivet det oprindelige varsel og ville skulle afgive et nyt med henblik på tilbagekøb 10 år efter 2022.

Det var da heller ikke sådan Borgergården på tidspunktet selv opfattede situationen. Hvis varslet af 1. marts 2017 var bortfaldet ved Københavns Kommunes tilbud af 22. september 2021, så ville der nemlig ikke have været nogen grund til, at Borgergården i februar 2022 anmodede om og accepterede kommunens tilbud om udskydelse af tilbagekøbsretten fra april 2022 til april 2023, men det gjorde Borgergården, fordi Borgergården var klar over, at tilbagekøbet ellers indtrådte som varslet. Københavns Kommune henviser til e-mail af 14. januar 2022 fra advokatfirmaet Elmann (ES s. 639), hvor Borgergårdens advokat anførte (vores understregning):

"Borgergårdens bestyrelse står over for et vist tidspres, idet hjemfaldet indtræder i april måned (...)"

Heller ikke i november 2022 var Borgergårdens advokater i tvivl om, at tilbagekøbet ville indtræde 1. april 2023, jf. e-mail af 23. november 2022 (ES s. 679) (vores understregning):

"Udskydelsen af hjemfaldet ophører om få måneder, og Borgergårdens bestyrelse og beboere ønsker derfor en snarlig afklaring vedrørende Borgergårdens fremtid."

"Som advokat for Borgergården skal jeg derfor anmode om en status vedrørende forhandlingerne, herunder hvornår forhandlingerne forventes færdiggjort. Jeg vil desuden foreslå, at vi afholder et statusmøde herom."

Det er derfor overraskende, at de samme advokater nu under retssagen fremfører det argument, at tilbagekøbsretten alligevel ikke indtrådte 1. april 2023, og pludselig mener, at det ville have forudsat afgivelse af et helt nyt 5-årigt varsel til tilbagekøb først i 2032. Alle parter var klar over, at tilbagekøbet (efter udskydelsen) var 1. april 2023 og arbejdede tydeligvis under den forudsætning.

5.4 Der er ikke grundlag for at tilsidesætte den af kommunen vedtagne indstilling om at tilbagekøbe Borbergårdens ejendomme

Som sin sidste påstand har Borbergården anført, at:

”Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at Økonomiudvalgets beslutning af 10. januar 2023 om at tilbagekøbe Byggeselskabet Borbergården er ugyldig.”

Så vidt ses støttes også denne påstand på synspunkter om, at kommunen i henhold til 1958-loven og kommunalfuldmagtsreglerne ikke må erhverve og drive ejendommene.

Retten kan lægge til grund, at Københavns Kommune har tilbagekøbt ejendommene, fordi det som meddelt af Økonomiforvaltningen i e-mail af 12. januar 2023 (ES s. 707) er (vores understregning):

”(...) Økonomiforvaltningens vurdering, at Københavns Kommunes interesser samlet set varetages bedst ved kommunalt eje og anvendelse af ejendommen. Derfor tilbagekøbes ejendommen beliggende på matrikelnumrene 659 og 660 Sankt Annæ Vester kvarter den 1. april 2023 i henhold til de tinglyste deklARATIONER og varselsskrivelser af 1. marts 2017.”

Begrundelsen er således, at kommunens interesser efter en samlet afvejning varetages bedst ved kommunalt eje og anvendelse, hvorved der bl.a. blev lagt vægt på kommunens interesse i at anvende ejendommene til løsning af kommunale opgaver også i videre omfang end hidtil og de økonomiske forhold vedrørende ejendommene – som også uddybet overfor Borbergårdens advokat i e-mail af 23. januar 2023 (ES s. 707). At kunne råde over ejendommene til boligsociale formål og de økonomiske forhold var således begrundelsen for kommunens tilbagekøb.

Den omstændighed, at Københavns Kommune ikke har fremlagt eller ved aktindsigt fremsendt Økonomiforvaltningens indstilling til Økonomiudvalget, fordi dette er et internt fortroligt dokument, medfører ikke, at der er grundlag for at tilsidesætte den begrundelse for kommunens tilbagekøb, som kommunen har givet. Borbergården kan således ikke alene ved fremsættelsen af konspiratoriske teorier om ulovlige formål og processuelle opfordringer gøre det til Københavns Kommunes opgave at føre bevis for, at den afgivne begrundelse er sandfærdig.

Københavns Kommune er heller ikke forpligtet til at redegøre for nøjagtigt, hvilke forskellige boligsociale eller andre kommunale formål ejendommene fra tid til anden skal anvendes til, idet de skal anvendes til at opfylde kommunens samlede løbende forpligtelser, som de nu måtte opstå. Københavns Kommune er hverken forpligtet til eller kan på nogen hensigtsmæssig måde lægge sig fast på den konkrete anvendelse, før Københavns Kommune har opnået råderetten. At det ikke er noget krav, at Københavns Kommune for nærværende skal angive et konkret formål for den fremtidige anvendelse, er helt i overensstemmelse med kommunalfuldmagten, jf. for eksempel de under afsnit 4.3 citerede forarbejder fra forslag til lov om kommunal og regional erhvervsvirksomhed, hvoraf fremgår, at (MS s. 72):

"(...) en kommune ikke [er] afskåret fra at erhverve en ejendom, når kommunen herved varetager en kommunal interesse i at sikre sig rådigheden over ejendommen og dermed dens anvendelse. Kommunen kan i dette tilfælde erhverve ejendommen, uden at kommunen samtidig har konkrete planer med den pågældende ejendoms anvendelse, når der er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen med henblik på at varetage en kommunal interesse."

Samme konklusion nåede Indenrigsministeriet frem til i sin udtalelse af 11. juli 1997 i 1997/11122/843- 1 om "Den gamle kro" i Bælum (MS s. 260):

"(...)

I den foreliggende sag har Indenrigsministeriet forstået sagens oplysninger således, at Skørping Byråds beslutning om erhvervelse af ejendommen skete for at opnå rådigheden over en centralt beliggende ejendom med henblik på at sikre, at der kunne opføres ældreboliger på ejendommen, eller at ejendommen kunne anvendes til rekreative formål, uden at byrådet dog havde truffet endelig beslutning om ejendommens konkrete anvendelse.

Der er endvidere ikke som sagen foreligger oplyst grundlag for at antage, at byrådet traf beslutning om erhvervelse af ejendommen udelukkende med henblik på opnåelse af fortjeneste ved videresalg eller varetagelse af et andet ulovligt formål.

Det er på den baggrund ministeriets opfattelse, at byrådet lovligt kunne træffe beslutning om erhvervelse af ejendommen ud fra mere generelle overvejelser om den fremtidige anvendelse af ejendommen til

rekreative eller boligmæssige formål, således at den konkrete anvendelse af ejendommen først efterfølgende blev fastlagt af byrådet.

(...)”

Københavns Kommune har lige fra Borgergårdens stiftelse i medfør af tinglyst servitut haft ret til at anvise lejere til halvdelen af lejlighederne i Borgergårdens ejendomme, og denne anvisningsret udøves i dag inden for rammerne af de kommunalretlige regler; dette har på intet tidligere tidspunkt medført nogen indsigelser fra Borgergårdens side.

For så vidt angår den anden halvdel af de nuværende lejere i ejendommene, dvs. de lejere der ikke har fået anvist lejemålet med henblik på varetagelse af boligsociale formål, vil Københavns Kommune efter overtagelse af ejendommene også skulle respektere disse lejerers nuværende lejekontrakter. Kommunen vil med hjemmel i kommunalfuldmagts-reglerne om ledig overkapacitet kunne fortsætte udlejningen til disse lejere, så længe lejerne har et retligt krav på at kunne fortsætte lejemålet. At dette gælder, selv om den fortsatte udlejning måtte strække sig over en længere periode, fremgår bl.a. af udkast til lovbemærkningerne til forslag til lov om kommunal og regional erhvervsvirksomhed af 11. marts 2019, jf. Økonomi og Indenrigsministeriets sagsnr. 2018 – 237, dok. 493463, de almindelige bemærkninger punkt 3.1.1.2.2.7 (MS s. 74):

”I de kommunale tilsynsmyndigheders praksis antages endvidere, at kommuner med hjemmel i kommunalfuldmagtsregler under visse betingelser i et vist omfang kan udleje ledige lokaler, bygninger og grunde (...). Det er en forudsætning, at der er tale om ejendom, som kommunen for en kortere eller længere periode ikke skal benytte til kommunale formål. Overvejelser herom tager udgangspunkt i de i afsnit 3.1.1.2.2.3 ovenfor nævnte overkapacitetsbetragtninger. Hvis der blot er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen for at varetage en kommunal interesse, er kommunen ikke forpligtet til at afhænde ejendommen (...).”

Desuden henviser Københavns Kommune til Social-og Indenrigsministeriets udtalelse af 28. september 2015 (j.nr. 2014–4722) (MS s. 216 ff.) (vores understregning):

”Efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis er det blandt andet en betingelse for udnyttelsen af overkapacitet, at den pågældende opgave ikke er dimensioneret med det formål at opnå mulighed for at varetage opgaver, der normalt ikke er kommunale, samt at overkapacite-

ten af hensyn til løsningen af den kommunale opgave ikke kan afskaffes. (...)

Det er dog almindeligt antaget i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at en kommune kan erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale opgaver.

(...)

Herudover er det i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis antaget, at en kommune ikke er afskåret fra at erhverve en ejendom, når kommunen herved varetager en kommunal interesse i at sikre sig rådigheden over ejendommen og dermed dens anvendelse, uden at kommunen samtidig har konkrete planer med den pågældende ejendoms anvendelse, når der er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen med henblik på at varetage en kommunal interesse.

(...)

Det antages imidlertid, at kommuner i et vist omfang kan udleje ledige lokaler på markedsvilkår, når der er tale om ejendom, som kommunen for en kortere eller længere periode ikke skal benytte til kommunale formål. Overvejelser herom må tage udgangspunkt i de ovenfor nævnte overkapacitetsbetragtninger. Det antages, at hvis der blot er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen for at varetage en kommunal interesse, er kommunen ikke forpligtet til at afhænde ejendommen, jf. det ovenfor anførte om erhvervelse af fast ejendom uden et konkret formål."

Endelig henviser Københavns Kommune i det hele til notat af 22. februar 2024, afsnit 4, (MS s. 286-288), der udførligt sammenfatter retstilstanden og beskriver, at Københavns Kommune godt må tilbagekøbe ejendommene.

Angående Borgergårdens opfordring til Københavns Kommune om at dokumentere, at "...staten har krævet en uforholdsmæssig stor del af provent ved omdannelse..." er det som anført uklart for Københavns Kommune, hvad Borgergården gerne vil understøtte med denne opfordring, og opfordringen er ikke relevant for sagen. Københavns Kommunes begrundelse for at tilbagekøbe Borgergårdens ejendomme svarer til den begrundelse, som er blevet givet. Begrundelsen er ikke, at Københavns Kommune og staten ikke kunne blive enige om afregningen af statens eventuelle andel af provent, hvis Borgergården frikøbte sig

fra tilbagekøbsrettighederne, jf. herved også oplysningerne om samtalen mellem Økonomiforvaltningen og Udbetaling Danmark 14. september 2022, angående at staten også i tilfælde af Københavns Kommunes anvendelse af tilbagekøbsrettighederne vil gøre krav på 50 % af værdien heraf.

Hertil kommer i øvrigt og for god ordens skyld, at hensynet til Københavns Kommunes økonomi også er et lovligt og helt legitimt hensyn og tilmed et pligtmæssigt hensyn i relation til råden over privatretlige rettigheder.

6. ANBRINGENDER AD KØBENHAVNS KOMMUNES PÅSTANDE TIL SELVSTÆNDIG DOM

6.1 Borgergården skal betale for den udskydelse, som Borgergården har opnået ved at anlægge denne retssag (påstand 1.2.1, 1.2.2 og 1.2.3)

Købelovens § 5, som er udtryk for et almindeligt princip, lyder (MS s. 32):

”Er køb sluttet, men intet aftalt om købesummens størrelse, har køberen at betale, hvad sælgeren fordrer, for så vidt det ikke kan anses for ubilligt.”

Borgergården har ved sin undladelse af at medvirke til overdragelsen af ejendommene og ved sit søgsmål om gyldigheden af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder tiltvunget sig en udskydelse af Københavns Kommunes tilbagekøb, der skulle være gennemført pr. 1. april 2023. Det er en udskydelse af tidspunktet for Københavns Kommunes tilbagekøb, som ejendomsejere ellers skal indgå aftale med kommunen om og betale for i henhold til kommunens faste praksis, som Borgergården er bekendt med og selv opnåede udskydelse i henhold til fra 1. april 2022 til 1. april 2023 (ES s. 649 ff.).

Det følger af almindelige principper, herunder princippet i købelovens § 5 (MS s. 32), at Københavns Kommune kan kræve sig disse beløb tillagt, enten fordi Københavns Kommune skal anses som ufrivillig ”sælger” af udskydelsen af tilbagekøbsretten (også uden forudgående aftale), og derfor kan forlange en betaling, der ikke er ubillig, eller fordi Københavns Kommune ved Borgergårdens ensidige handlinger er blevet påført et tab af nøjagtig samme størrelse efter reglerne om erstatning i kontrakt – idet der foreligger en forsætlig (væsentlig) misligholdelse af skødevilklårene og de tinglyste deklARATIONER om retten til tilbagekøb.

Påstand 1.2.1 og 1.2.2 svarer til betaling for udskydelse på de vilkår, som gælder for alle andre borgere, som ønsker at indgå aftale med Københavns Kommune om udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder. Opgørelsen af påstandene er teknisk og følger af støttebilag B, der er en gengivelse af opgørelsen af kravet som sket i processkrift E af 3. juni 2024 (ES s. 221 ff.). Der er enighed om – eller det er i hvert fald ubestridt – at Borgergården skal betale disse beløb, hvis Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande. Det eneste, som Borgergården har fremført imod påstand 1.2.1 og 1.2.2, er således i processkrift 2, side 4, følgende (ES s. 206):

”Overfor Københavns Kommunes selvstændige påstande påstår Borgergården frifindelse. For så vidt angår de to nedlagte påstande, der vedrører betaling af udskydelsesomkostninger, er det Borgergårdens synspunkt, at Københavns Kommune ikke kan kræve betaling for udskydelse af et hjemfald, der hviler på hjemfaldsklausuler, der er i strid med lov nr. 356 af 27. december om boligbyggeri, og som samtidig er ugyldige efter DL 5-1-2. Der kan herefter ikke ske betaling for udskydelse ”på de vilkår, som gælder for alle andre borgere, som ønsker at indgå aftale med Københavns Kommune.”

Hvis Københavns Kommune frifindes, er der således ikke nogen uenighed om, at Borgergården modsat skal dømmes. Københavns Kommune bemærker dog, at de opgjorte krav med sikkerhed ikke er ubillige, idet de netop svarer til det, som alle andre også ville skulle betale. Kravene svarer derudover til erstatning opgjort som positiv opfyldelsesinteresse, uanset om dette opgøres i henhold til reglerne om erstatning i kontrakt, jf. om købelovs-princippet ovenfor, der må antages at være udtryk for almindelig obligationsret, eller om det opgøres i henhold til reglerne om erstatning udenfor kontrakt i en situation, hvor Borgergården har taget sig selv til rette og de facto udskudt Københavns Kommunes ret til udnyttelse af ejendommene til lovlige kommunale formål.

Uanset den retlige kvalifikation af grundlaget for Københavns Kommunes betalingskrav fungerer udskydelsesvederlaget som en anvendelig måleenhed for den betaling, som bør tilfalde Københavns Kommune i anledning af, at Borgergården ikke har overholdt parternes aftale om Københavns Kommunes tilbagekøbsret – og dette er der som anført ikke fremført nogen indsigelser imod fra Borgergården.

Det anførte gælder også i forhold til rentepåstanden i påstand 1.2.3, der omfatter almindelig procesrente fra det tidspunkt, hvor påstandene

blev indtalt, og som også er ubestridt for det tilfælde, at Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande.

6.2 Borgergården skal anerkende Københavns Kommunes ejendomsret og medvirke til underskrivelse af digitalt overdragelseskøde

Københavns Kommune har varslet tilbagekøb af Borgergårdens ejendomme i overensstemmelse med parternes aftalegrundlag og har derudover – som konsekvens af Borgergårdens nægtelse af at modtage købesummerne – foretaget effektiv betaling af disse ved deponering af 1.167.502,87 kr.

Hvis Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande, kan der derfor ikke stilles yderligere betingelser for ejendomsrettens overgang. Borgergården skal derfor anerkende dette og anerkende at medvirke til underskrift af overdragelseskøde.

Borgergården har i processkrift 2, side 4, anført, at:

”For så vidt angår de to nedlagte påstande vedrørende anerkendelse af ejendomsret og underskrivelse af skøder finder Borgergården påstandene unødvendige og uegnede til at indgå i en domskonklusion.

Borgergården agter naturligvis at efterleve en dom samt dets afledte konsekvenser. En påstand herom er unødvendig og fjerner alene fokus fra det, der reelt er til prøvelse i denne sag, nemlig om Københavns Kommune kan erhverve Borgergården.

Borgergården afgiver gerne bindende procesbrev om at underskrive alle nødvendige papirer, når der foreligger en endelig dom i sagen.”

Påstandene er imidlertid hverken unødvendige eller uegnede til at indgå i en domskonklusion. For det første har Borgergården jo ikke afgivet nogen bindende proceserklæring som anført, og for det andet er påstandene udformet i fuldstændig overensstemmelse med sædvanlige metode i forbindelse med påstande om anerkendelse af ejendomsret og medvirken til underskrivelse af dokumenter.

Efter udsagnet fra Borgergården citeret ovenfor på side 35 må det kunne lægges til grund, at kommunens nævnte påstande skal tages til følge, hvis Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande, idet Borgergården dog ikke til dato har afgivet bindende procesbrev om at ville medvirke til underskrift.

6.3 Subsidiært skal Borgergården anerkende, at de deponerede tilbagekøbssummer frigives

Hvis Borgergården får medhold i sine påstande, og Københavns Kommune derfor ikke ved deponering har købt Borgergårdens ejendomme, følger det af deponeringsloven, at de deponerede købesummer kun kan frigives, hvis der afsiges dom herom. Der er så vidt ses enighed om, at denne subsidiære påstand derfor skal tages til følge, hvis Borgergården får medhold i sine påstande.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Københavns Kommune accepterede og vedtog den 22. januar 1959 Borgergårdens købstilbud vedrørende ejendommene. Det fremgår udtrykkeligt af Borgergårdens tilbud, at Københavns Kommune fik ret til at købe ejendommene tilbage i år 2022 og senere alene mod tilbagebetaling af grundkøbesummerne uden at yde erstatning for bygningerne eller andet.

Det er blandt andet ved Højesterets dom af 13. september 2001, gengivet i UfR 2001.2493 H, og Højesterets dom af 18. maj 2006, gengivet i UfR 2006.2387 H, fastslået, at Københavns Kommune lovligt kunne fastsætte og håndhæve vilkår om tilbagekøbsret, herunder uden bygningserstatning, i forbindelse med salg af Københavns Kommunes ejendomme. Der findes således ikke grundlag for at tilsidesætte vilkårene om tilbagekøbsret efter aftalelovens § 36 eller andre aftaleretlige regler.

Københavns Kommunes tilbagekøbsret beror som foran anført på parternes aftale af 22. januar 1959 indgået forud for 1958-lovens ikrafttræden den 1. april 1959. Lånetilsagnene af 28. januar 1959 og 25. marts 1959 fra Boligministeriet blev givet på vilkår af lån i henhold til lov nr. 107 af 14. april 1955, kapitel V B. Retten finder, at lånetilsagnene var endelige tilsagn givet forud for 1958-lovens ikrafttræden. Det findes i den forbindelse at være uden betydning for sagen, at der efterfølgende pågik drøftelser om forskellige vilkår indeholdt i tilsagnene. Herefter, og da overgangsbestemmelsen i 1958-loven efter sin ordlyd ikke omfatter tilsagnene, finder denne lov ikke anvendelse.

Hjemfaldspligtsklausulerne findes herefter at være lovligt indsat som vilkår i forbindelse med Københavns Kommunes salg af ejendommene til Borgergår-

den, og klausulerne findes hverken helt eller delvist ugyldige. Det af Borgergården anførte, herunder om Danske Lov 5-1-2, kan ikke føre til et andet resultat.

Efter bevisførelsen, herunder Per Justesens forklaring, lægges til grund, at baggrunden for at hjemtage ejendommene var hensynet til blandt andet Socialforvaltningens oplysninger om, at der var andre borgere, herunder flygtninge, som havde behov for en bolig på den længere bane, og at Københavns Kommune havde vurderet, at kommunens interesser samlet set blev varetaget bedst ved at hjemtage ejendommene.

Retten finder, at Københavns Kommunes beslutning om at gøre brug af retten til at tilbagekøbe ejendommene hverken er i strid med almindelige offentlige regler eller kommunalretlige principper, herunder forbuddet mod finansiel magtfordrejning.

På dette grundlag finder retten, at Københavns Kommune ikke er afskåret fra at hjemtage ejendommene i medfør af hjemfaldspligtsklausulerne. Det af Borgergården anførte, herunder om overkapacitet og om at beboerne i Borgergården har betalt renter og afdrag på lånene, kan ikke føre til et andet resultat.

Københavns Kommune varslede den 1. marts 2017 Borgergården tilbagekøb af ejendommene i april 2022. Fra marts 2021 arbejdede Borgergården for at realisere et ønske om at frikøbe ejendommene med rabat i henhold til aftalen mellem BL og LBF og Københavns Kommune om frikøb af hjemfaldspligtsklausuler for almennyttige boligorganisationer. BL og LBF havde tilkendegivet at ville medvirke hertil, herunder således at BL og LBF ville mellemfinansiere et frikøb på betingelse af, at frikøbet skete med rabat. Borgergården indbetalte i marts 2022 et beløb på 2.591.017 kr. til Københavns Kommune for at opnå yderligere frist til at få frikøbet/omdannelsen gennemført.

Bevisførelsen giver ikke grundlag for at statuere, at Københavns Kommune under forhandlingerne har givet Borgergården et tilsagn eller en berettiget forventning om, at der kunne ske frikøb med rabat/omdannelse, eller har forhandlet på skrømt.

Miljø- og Teknikforvaltningens skrivelser af 4. august 2021 og 18. november 2021 indeholdt en række forudsætninger, som Borgergården ikke opfyldte, herunder om at der skulle indgås aftale med Økonomiforvaltningen. Borgergården udnyttede heller ikke de fremsendte tilbud af 22. september 2021 om frikøb af inden fristens udløb den 31. marts 2022 og bad desuden ikke om nye tilbud.

Retten lægger efter Allan Jørgensens og Pia Hansens forklaringer om drøftelserne mellem Københavns Kommune og Udbetaling Danmark om statens provenu ved Borgergårdens frikøb af tilbagekøbsrettigheder til grund, at Kø-

benhavns Kommunes Økonomiforvaltning i perioden afsøgte forskellige muligheder, herunder muligheden for Borgergårdens frikøb og omdannelse, og at der ikke før den 10. januar 2023 blev truffet afgørelse om at hjemtage ejendommene.

På denne baggrund finder retten, at der ikke er grundlag for tilbagebetaling af det af Borgergården indbetalte udskydelsesbeløb på 2.591.017 kr., ligesom varsløst af 1. marts 2017 ikke kan betragtes som bortfaldet.

Herefter tages Københavns Kommunes påstand om frifindelse til følge.

Københavns Kommunes selvstændige påstande:

Da Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande, finder retten, at Borgergården skal anerkende, at Københavns Kommune ved deponering af købesummerne har tilbagekøbt ejendommene. Endvidere finder retten, at Borgergården ved den manglende medvirken til ejendomshandlernes berigtigelse og opfyldelse af parternes aftaler har skaffet sig en de facto udskydelse af tilbagekøbstidspunktet, hvorfor Borgergården skal betale for udskydelse af tilbagekøbsretten for perioden efter 1. april 2023 og indtil Københavns Kommune opnår ejendomsret i overensstemmelse med den opgørelse af kravet, som Københavns Kommune har fremlagt, og som Borgergården ikke har bestridt.

Københavns Kommunes selvstændigt nedlagte påstande tages herefter til følge.

Da Borgergården har tabt sagen, skal statskassen erstatte Københavns Kommune de udgifter, retssagen har påført kommunen.

Sagsomkostningerne fastsættes til dækning af advokatudgift med 2.500.000 kr. samt til dækning af retsafgift med 61.500 kr. Sagsomkostningerne er fastsat skønsmæssigt under hensyn til arbejdets omfang og det ansvar, der har været forbundet med sagens førelse. Retten har herved navnlig lagt vægt på kompleksiteten af sagens juridiske problemstillinger og faktum samt hovedforhandlingens varighed.

Københavns Kommune er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Københavns Kommune frifindes.

Byggeselskabet Borgergården tilpligtes at betale 3.240.646,98 kr.

Byggeselskabet Borgergården tilpligtes til Københavns Kommune at betale yderligere udskydelsesomkostninger regnet fra 8. november 2024 og indtil Kø-

benhavns Kommune opnår ejendomsret, hvilket beløb skal betales pr. dag efter følgende formel:

$$\frac{(ejendomsværdi \text{ efter mægler vurdering} - tilbagekøbesum)}{(1+r)^1} - \frac{(ejendomsværdi \text{ efter mægler vurdering} - tilbagekøbesum)}{(1+r)^2} / 365$$

Beløbene skal forrentes med procesrente fra 23. januar 2024.

Byggeselskabet Borgergården skal endvidere anerkende, at Københavns Kommune har ejendomsret til ejendommene matrikelnummer 659 og 660, Sct. Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Adelgade 50-64 og 57-63, 1304 København K, Borgergade 27, 1304 København K, og Klerkegade 5-7, 1308 København K, og skal underskrive digitalt overdragelsesskøde til Københavns Kommune for ejendommene matrikelnummer 659 og 660, Sct. Annæ Vester Kvarter, København, beliggende Adelgade 50-64 og 57-63, 1304 København K, Borgergade 27, 1304 København K, og Klerkegade 5-7, 1308 København K.

Statskassen skal til Københavns Kommune betale sagsomkostninger med 2.561.500 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Vejledning

Retten har afsagt dom i sagen.

Hvis du er utilfreds med afgørelsen, kan du som udgangspunkt anke (klage over) dommen til landsretten. Hvis du kun er utilfreds med dommens afgørelse om sagsomkostninger, kan du kære (klage over) denne del af afgørelsen til landsretten.

Ikke alle afgørelser kan ankes eller kæres

Du kan kun anke dommen, hvis forskellen mellem byrettens dom og det resultat, du ønsker at opnå i landsretten, er over 50.000 kr. Hvis forskellen er mindre, skal du have tilladelse fra Procesbevillingsnævnet for at anke.

Landsretten kan afvise at behandle en ankesag, hvis landsretten vurderer, at der ikke er udsigt til, at sagen vil få et andet udfald i landsretten.

Du kan kun kære afgørelser om sagsomkostninger, hvis omkostningsbeløbet er fastsat til mere end 50.000 kr., eller hvis retten har bestemt, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger, og du kræver, at modparten skal betale mere end 50.000 kr. I andre situationer kan du kun kære omkostningsafgørelsen, hvis du får tilladelse fra Procesbevillingsnævnet.

Frister for at anke og kære

Fristen for at anke er **4 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan anke uden en tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **4 uger**.

Fristen for at kære omkostningsafgørelsen er **2 uger** fra dommens dato. Hvis du ikke kan kære afgørelsen uden tilladelse fra Procesbevillingsnævnet, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet inden **2 uger** fra dommens dato.

Sådan gør du, hvis du vil anke eller kære

Du kan anke dommen på minretssag.dk ved at trykke på knappen "Opret appel" og derefter vælge "Anke" og følge vejledningen. Hvis du vil kære omkostningsafgørelsen, skal du vælge "Kære" og følge vejledningen.

Du kan læse mere på domstol.dk.

Hvis du ønsker at søge om tilladelse til anke eller kære, skal du indlevere en ansøgning til Procesbevillingsnævnet på www.procesbevillingsnaevnet.dk eller mail til post@procesbevillingsnaevnet.dk eller post@pbn.dk. Procesbevillingsnævnet har adresse på Store Kongensgade 1, 2. sal, 1264 København K. Du kan ikke indlevere ansøgningen på minretssag.dk.

Publiceret til portalen d. 07-01-2025 kl. 13:00

Modtagere: Sagsøger Byggeselskabet Borbergården, Advokat (L) Henrik Græsdal, Advokat (H) Tomas Ilsøe Andersen, Sagsøgte Københavns Kommune