

22. november 2010

Nærværende brev blev den 9. november 2010 sendt til Kultur- og Fritidsudvalget.

9. november 2010

### Borgerhenvendelse

**Mit synspunkt er, at der forinden indgåelse af lejekontrakt med – in casu – Havebyen Mozart bør foreligge en afgørelse fra tilsynsmyndigheden om, hvorvidt Havebyen Mozart kan købe (med eller uden dispensation fra udbudsreglerne), og hvis ikke, at der så foreligger en vurdering af den i lejekontrakten indførte forkøbsret.**

Eftersom Borgerrepræsentationens beslutning fra november 1991 sidestiller *leje* og *køb* til markedspris, finder jeg det velbegrunder, at der også tages konkret stilling til køb. Københavns Kommunes første udspil til Havebyen Mozart i januar 1992 indeholdt da også både et lejetilbud og et købstilbud.

Jeg har forfægtet dette synspunkt i debatten og stillet det som forslag på en generalforsamling, men har ikke kunnet vinde tilstrækkelig tilslutning. Jeg henvender mig for dog at orientere om dette mindretalssynspunkt, og fordi jeg finder synspunktet mere af principiel karakter end et egentligt partsindlæg.

For god ordens skyld vil jeg indskyde, at jeg som borger og beboer er godt tilfreds med, at Københavns Kommune har lavet en lokalplan, som bevarer Haveforeningerne, ligesom jeg anerkender, at havelejen bør reguleres!

Jeg skal endelig henlede opmærksomheden på de bemærkninger, Økonomiforvaltningen gjorde om emnet i notat af 27. maj 2002, hvor der bl.a. står: »Økonomiforvaltningen vil rette henvendelse til Indenrigsministeriet med anmodning om en eventuel ændring af loven, således at der bliver mulighed for at give ejere af bygninger på kommunale grundarealer en forkøbsret eller eventuel mulighed for at købe til markedspris uden offentligt udbud«.

*og*

»Det må endvidere antages, at indrømmelse af en forkøbsret ikke vil være i overensstemmelse med styrelseslovens regler om offentligt udbud, såfremt formålet med indrømmelsen af en forkøbsret alene er at sikre modtageren en gunstig position i forbindelse med offentligt udbud af en kommunal ejendom. Dette vil i almindelighed være tilfældet, såfremt forkøbsretten indrømmes umiddelbart forud for salg af en kommunal ejendom«.

Det er mit indtryk, at tolkningen af reglerne om offentligt udbud ved salg af offentlig ejendom er følsomme over for politiske og økonomiske konjunkturer. Hvis jeg har ret heri, kunne det måske være relevant med en fornyet

henvendelse, selv om der – jf. ovenfor – for år tilbage har været rettet henvendelse til tilsynsmyndigheden.

Nedenstående er mine lægmandsbetragtninger:

- Uanset om lejen beregnes som et markedsrenteafkast af grundværdien (som det var tilfældet til og med 2000) eller som et markedsrenteafkast af en vurderet markedspris (efter 2000), svarer lejeudgiften principielt til renter af et afdragsfrit lån uden skattefradrag. Set i forhold til køb betaler Havebyens beboere derfor hvert år, de lejer, 33 % mere i leje, end de ville betale i rente, hvis de købte – svarende til at skattefradraget udgør 33 %. Da Københavns Kommune har besluttet, at den vil *sælge* eller *udleje*, og beboerne har ønsket at købe, er det svært at se, hvilket sagligt hensyn der er tale om, hvis kommunen ikke kan sælge til samme vurderede markedspris, som ligger til grund for den beregnede leje.

(Ved forhandlingernes begyndelse i 1991/92 definerede Københavns Kommune markedsrenten som *diskontoen + 1*).

- Det er blevet fremført i debatten, at lejekontraktens bestemmelse om 30 års rullende opsigelse vil være en hæmsko for en developer og derfor styrke lejers position som køber; det fremføres imidlertid også, at lejekontrakten i modsætning hertil vil være et godt papir, fordi den giver en fast forrentning på forventeligt 4 %, som er inflationssikret på grund af lejens årlige indeksregulering.

Det mest sandsynlige er derfor, at lejer med indgåelse af lejekontrakten vil medvirke til at hæve prisen på den vare, lejer selv er liebhaver til, hvilket vel ikke kan være i overensstemmelse med det frie marked, som udbudsreglerne skulle sikre!

- Københavns Kommune har i forhold til lejer en tredobbelt rolle som henholdsvis udlejer, myndighedsudøver (fx i forhold til forurening) og opkræver af ejendomsskat (lejeaftalen er konstrueret sådan, at det faktisk er en forhandlingstaktisk fordel for udlejer/Københavns Kommune, at ejendomsskatten i udgangspunktet bliver så lav som muligt).

Et køb ville ophæve udlejers tredobbelte rolle og etablere en normal relation mellem på den ene side beboere, borgere og ejendomsskatteydere og på den anden kommunen.

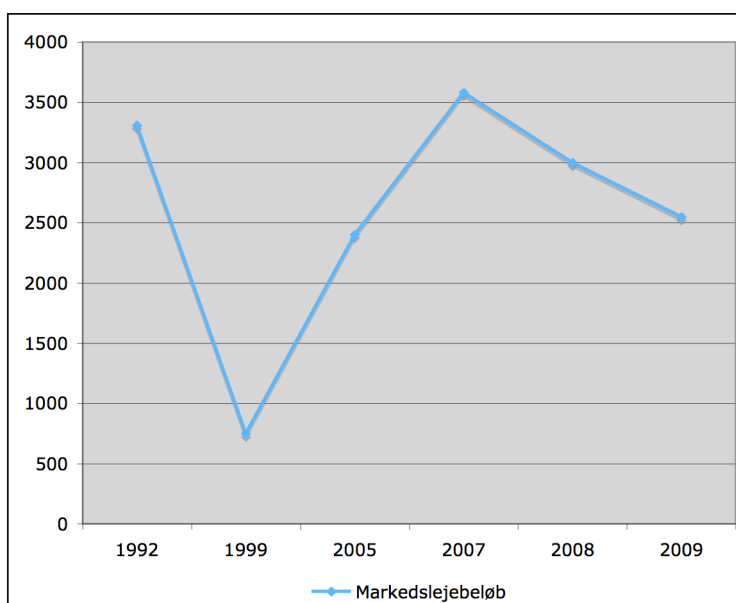
- Eftersom Havebyens beboere som lejere af grunden – til forskel fra lejere i den almene og private boligsektor – allerede ejer deres boliger og nu skal betale ejendomsskat (grundskyld), synes det rimeligt, at de af beboerne, der er pensionister, ligesom andre pensionister, kunne få deres ejendomsskat indefrosset. Det kan de imidlertid ikke, fordi de lejer grunden.

Et køb ville – med forbehold for de regler, der måtte gælde, når det er en forening, der står som køber af grunden – ligestille denne gruppe beboere med andre husejere.

- En bemærkelsesværdig konsekvens af lejeforholdet består i, at Havebybeboernes ejendomsskat (grundskyld) til forskel fra andre boligejeres bliver reguleret ikke kun gennem den offentlige vurdering og kommunens

grundskyldspromille, men også af en årlig indeksregulering, idet både leje og ejendomsskat indgår i havelejen, som løbende indeksreguleres.

- Den løbende indeksregulering af havelejen vil herudover i forhold til et fast forrentet lån ved køb have som konsekvens, at lejen vil stige voldsomt under en periode med inflation. En stigning der kan få alvorlige konsekvenser for en lønafhængig familieøkonomi. (Det forekommer i det hele taget betænkeligt at anvende Erhvervslejelovens bestemmelser i udlejning af familieboliger).
- Markedsregulering af lejen hvert fjerde år jf. Erhvervslejelovens § 13 – efter en fredsperiode på 10 år – vil betyde lejeudsving, som vil være helt ude af trit med en lønafhængig familieøkonomi og kan under en højkonjunktur skabe uoverstigelige økonomiske problemer for den enkelte husstand. Nedenstående kurve viser de *markedsvurderede* lejebeløb, der har været foreslået i forhandlingsperioden, og som derfor også afspejler en tilsvarende markedsregulering af en løbende leje hvert fjerde år. (Man skal være opmærksom på, at der blev skiftet beregningsmetode efter 1999/2000 – idet man gik over til at anvende Erhvervslejelovens § 13, mens man tidligere betragtede grundværdien som svarende til ejers investering og beregnede markedsrente heraf, samt at en forureningsundersøgelse i 1995/96 betød et fald i grundværdi. Det samtidige rentefald spiller til gengæld en ubetydelig rolle for faldet i 1999. Endelig så blev faldet grundet forureningen løbende reduceret under boligboblen).



- Det vil ved køb være naturligt at tage konkret stilling til, hvem der skal betale for oprensning ved nybyggeri, og med Stejlepladsen som fortilfælde ville det naturligt være kommunen. Grundens forurening – de hermed forbundne varige gener og oprensningsomkostninger ved nybyggeri – vil naturligt indgå med konkrete beløb i fastsættelse af en købspris, mens fradrag for varige gener kun indgår i lejeaftalen som ukonkrete størrelser, ligesom det i lejekontrakten ikke er klart præciseret, hvem der har oprensningspligten ved nybyggeri.

- Københavns Ejendomes rydningskrav (lejekontraktens § 11), at lejer skal rydde husene ved opsigelse af lejekontrakten, stammer, som jeg forstår det, fra perioden med udlejning af overskudsjord til kolonihaver. Kravet er således i modstrid med vedtagelse af en lokalplan med bestemmelse om at bevare haveforeningerne som helårsbeboelse og med etablering af såvel fjernvarme som kloakering.

Havebyen Mozart har i øvrigt som den eneste af »de 5 særlige haveforeninger« aldrig været udlejet til kolonihaver, men hele tiden »med tilladelse til helårsbeboelse«.

Rydningskravet udgør således en videreførelse af principperne i udlejning til kolonihaver. Som jeg forstår det, argumenteres der aktuelt for rydningskravet som værende en nødvendig følge af lejeforholdet. Hvis det er rigtig, at rydningskravet er en nødvendig følge af lejeforholdet, udgør dette forhold et stærkt argument for køb i stedet for leje.

- Rydningskravet svarer til at udstyre udlejer med ekspropriationsret uden erstatningsansvar. Et vilkår der påføres beboerne, fordi de er lejere og ikke ejere af grunden; altså et vilkår der påføres beboerne af udbudsreglerne.

Det forekommer derfor som om, at reglen om offentligt udbud i denne sag påfører beboerne en række *usagligt* begrundede lejevilkår, der modsat kunne føres i marken som *saglige* begrundelser for dispensation fra reglen om offentligt udbud!

- Lejekontrakten indeholder følgende formulering (§ 5, stk. 1): »Såfremt kommunen på et senere tidspunkt træffer beslutning om salg af det lejede areal, har lejer forkøbsret til arealet på samme vilkår, som ...«. Den logiske konsekvens af at indføre denne formulering i lejekontrakten bliver, at man ophæver Borgerrepræsentationens allerede trufne beslutning af 1991 om *salg* eller *leje*, og dermed svækker Havebyens position som aktuel eller fremtidig køber.

Forkøbsretten må indføres i respekt for de trufne beslutninger og først efter, at det er klargjort, at køb er umuligt.

Jeg finder altså, at der er en række grunde til, at der tages konkret stilling til såvel køb som forkøbsret – med en udtalelse fra tilsynsmyndigheden, så det klart fremgår, at lejekontrakt kun indgås, fordi køb var umuligt.

Med venlig hilsen

Vagn Smed

Havebyen Mozart 10  
2450 København SV

3645 5455  
4083 1515  
[vagnsmed@webbojo.dk](mailto:vagnsmed@webbojo.dk)