

1) Karen Strandvig  
Eschrichtsvej 39  
2500 Valby

23 JULI 1990

2. kommunekontor  
1988/1122/0100-2  
NP/EMJ

2) Københavns Borgerrepræsentation  
Rådhuset  
1599 København V

3) Kopi til samtlige sagsbehandlere

4) HUSK

1. I skrivelse af 2. november 1988 har De på vegne af en kreds af beboere i grundejerforeningen Valby Vænge klaget over Københavns Kommunes administration af tilbagekøbsklausuler lyst på ejendommene i Valby Vænge. De har i denne forbindelse anført, at De føler, at Københavns Kommune optræder som boligspekulant og ågerkarl.

De har endvidere klaget over et af Københavns Kommune fremsat tilbud til ejerne af ejendomme i Valby Vænge om ændring af tilbagekøbsklausulerne. De har i denne forbindelse anført, at tilbuddet virker helt vilkårligt, afhængigt af hvornår en ejer har købt sit hus, og at det som sædvanligt er de svageste, der rammes hårdest, idet f.eks. en førtidspensionist ikke kan opnå samme rettigheder som en folkepensionist. De har vedlagt nogle regneeksempler til illustration af konsekvenserne af kommunens tilbud, som De anser som for at være udtryk for urimelig forskelsbehandling.

De har endelig anmodet Indenrigsministeriet om at være Dem behjælpelig med at opnå fri proces med henblik på muligvis at gennemføre en retsag mod Københavns Kommune.

Om de i Deres klage nævnte tilbagekøbsklausuler bemærkes, at der på ejendommene matr.nr. 1326 - 1445 Valby (begge incl.) den 11. februar 1918 er tinglæst deklARATION, hvoraf bl.a. fremgår:

"Kommunen skal være berettiget til efter mindst 5 Aars forudgaaende Varsel at overtage Ejendommene eller fremtidige Parceller deraf i April Maaned i Aaret 1978. Dersom Kommunen ikke gør Brug af sin Ret til at overtage Ejendommene i det nævnte Aar, skal dette kunne ske hvert tiende Aar derefter i samme Maaned og med samme Varsel. - Overtagelse sker for den Sum, der ved Salget fra Kommunen er bleven betalt for det pågældende Areal, beregnet efter den ovennævnte Pris pr. Kv. Alen, med Tillæg af Bygningerne inclusive de til Bygningerne hørende tekniske Anlægs Værdi."

På de samme ejendomme - bortset fra ejendommen matr.nr. 1393 - er der den 9. december 1918 endvidere tinglæst deklARATION med bl.a. følgende bestemmelse:

"Ved Salg af Ejendommene - heri ikke medregnet Kommunens eventuelle Tilbagekøb - må der ikke tages en højere Pris end 11400 Kr. pr. Ejendom."

På samtlige ejendomme i Valby Vænge - på nær fire - blev der den 27. juni 1956 tinglyst deklARATION, hvoraf det bl.a. fremgår, at:

"...bestemmelsen om salg i den på ejendommen den 9. december 1918 lyste deklARATION til magistraten om leje og salg for fremtiden ændres således:

Maximum for salgsprisen, 11.400 kr., bortfalder.

Ved salg efter nærværende deklARATION udstedelse kan ejendommen afhændes til markedsprisen.

Foruden den hidtil tilladte salgssum 11.400 kr. med tillæg af godkendte udgifter til forbedringer tilfalder der ved første salg ejeren (sælgeren) halvdelen af forskellen mellem den opnåede salgssum og den nævnte sum (11.400 kr. + godkendte udgifter til forbedringer), medens den anden halvdel af forskelsbeløbet tilfalder Københavns kommune.

Ved senere salg inden kommunen gør sin tilbagekøbsret gældende efter nedennævnte deklARATION, afgives ingen del af salgssummen til kommunen.

Samtidig ændres den på ejendommen den 11. februar 1918 og senere lyste deklARATION til magistraten om tilbagekøb for så vidt angår bestemmelserne om overtagelsessummens beregning, idet kommunen får ret til at købe ejendommen tilbage til den pris, som opnås ved første salg efter nærværende deklARATION ikrafttrædelse."

Med skrivelse af 22. december 1988 anmodede Indenrigsministeriet Københavns Borgerrepræsentation om en udtalelse i anledning af Deres klage.

Københavns Borgerrepræsentation meddelte i skrivelse af 17. februar 1989 Indenrigsministeriet, at Borgerrepræsentationen i møde den 16. samme måned havde vedtaget at besvare Indenrigsministeriets henvendelse ved fremsendelse af genpart af Københavns Magistrats indstilling af 30. januar 1989 til borgerrepræsentationen. Af magistratens indstilling fremgår bl.a.:

"For så vidt angår ejendomme hvor tilbagekøb kan ske i medfør af 1956-ordningen, vedtog Borgerrepræsentationen i sit møde den 24. maj 1984 på baggrund af en indstilling fra budgetudvalget, at i tilfælde af, at Københavns Kommune tilbagekøber ejendommene indenfor grundejerforeningen Valby Vænge, tillægges tilbagekøbssummen værdien af forbedringer og større istandsættelser, som magistraten på forhånd har godkendt som arbejder af denne karakter....."

Det i Deres klage omtalte tilbud fra Københavns Kommune til grundejerne i Valby Vænge om ændring af tilbagekøbsdeklarationerne er nærmere beskrevet i Københavns Magistrats indstilling af 12. september 1988 til Borgerrepræsentationen. Af denne indstilling fremgår det bl.a., at magistraten foreslår:

"...at tilbyde ejerne, at Københavns Kommunes tilbagekøbsret til de inden for Valby Vænge beliggende ejendomme udskydes med 70 år fra år 1988 til år 2058, således at der ved et tilbagekøb i 2058 skal betales det nu erlagte vederlag, jf. nedenfor, samt et beløb svarende til den til den tid eksisterende bygningsværdi, der i tilfælde af uenighed til sin tid vil være at fastsætte efter vurdering af 3 særligt dertil udmeldte mænd, jf. den gældende deklaration.

Om vederlaget for den udskydelse skal herefter gælde følgende, idet værdiforholdene i 1983 (det tidspunkt, da tilbagekøb blev varslet) lægges til grund.

a) **For så vidt angår ejendomme, der har været solgt efter 1956**, hvor der er fastsat et bestemt beløb for Københavns Kommunes tilbagekøb, vil der på nuværende tidspunkt for udskydelse af kommunens tilbagekøbstidspunkt skulle erlægges et vederlag på 150.000 kr.

For ejendomme, hvor ejendomsværdien pr. 1. april 1983 med fradrag af den ved første salg efter 1956 fastsatte tilbagekøbssum ("fixeringsbeløbet") inkl. forbedringer godkendt efter 1983 af magistraten, er mindre end nævnte 150.000 kr., erlægges dette mindre beløb som vederlag.

Er differencen 0 kr. eller negativ, erlægges intet beløb til kommunen.

Dersom differencen er større end 150.000 kr., henstår det overskydende beløb tillagt rente 4 pct. p.a. (rentes rente) fra april 1988 til april 2058 til modregning i den bygningserstatning, som Københavns Kommune i år 2058 måtte skulle betale.

Udover bygningserstatning (eventuelt reduceret som anført) betaler kommunen ved tilbagekøb i 2058 et beløb svarende til det vederlag som måtte være erlagt.

b) **For vidt ejendomme, der ikke har været solgt efter 1956**, udgør vederlaget på nuværende tidspunkt 150.000 kr. for udskydelsen.

I forbindelse med førstegangssalg efter april 1988 skal endvidere erlægges et vederlag til kommunen beregnet svarende til halvdelen af differencen mellem ejendomsværdien pr. 1. april 1983 og de erlagte 150.000 kr. tillagt 4 pct. p.a. (renters rente) fra 30. april 1988 til salgstidspunktet.

Udover bygningserstatning betaler kommunen ved tilbagekøb i 2058 et beløb svarende til det for udskydelsen erlagte vederlag på 150.000 kr.

.....

d) **Berigtigelse af vederlag**

Vederlag for de enkelte ejendomme foreslås berigtiget ved et pantebrev efter en af de følgende 2 typer:

- 1) Pantebrevets løbetid er 70 år fra 1. april 1988 til 1.-april 2058, hvorefter pantebrevet forfalder til betaling. Pantebrevet, som forbliver indegående ved ejerskifte, forrentes med 6 pct. p.a. fordelt på halvårlige terminer.

.....

- 2) Pantebrevet forrentes med 6 pct. p.a. fra 1. april 1988. Den halvårlige ydelse fastsættes til 3,613 pct., hvoraf renten udgør 3 pct. Pantebrevet står til udløb efter ca. 30 år.

.....

e) Særlige regler for pensionister.

For modtagere af folkepension, hvis dokumenterede bruttoindkomst for husstanden ikke overstiger 150.000 kr., kan fastsættes en ordning, hvorefter de pågældende kun svarer en rente på 3 pct. p.a. af det fastsatte vederlag.

Såfremt den samlede boligudgift skulle overstige 15 pct. af bruttoindkomsten, kan pensionisten vælge at lade den overskydende ydelse tillægge pantebrevet."

I den ovennævnte indstilling af 30. januar 1989 fra Københavns Magistrat er det endvidere vedrørende klagen udtalt:

"Med hensyn til den anførte forskelsbehandling af folkepensionister og førtidspensionister skal magistraten bemærke, at der i henhold til den ovennævnte indstilling fra magistraten således som den er tiltrådt af Borgerrepræsentationen jf. indstillingen side 6 pkt. e, alene er mulighed for, at folkepensionister kan opnå den særligt gunstige ordning for pensionister.

For ejendomme, der omfattes af 1956-ordningen vil der efter det anførte naturligtvis være en forskel på det vederlag, der skal erlægges for en udskydelse af tilbagekøbstidspunktet herunder, at der er tilfælde hvor der ikke skal erlægges noget vederlag for udskydelsen.

Man skal dog bemærke, at ingen ejere på nuværende tidspunkt skal erlægge et vederlag, der er større end 150.000 kr., hvilket vederlag kan berigtiges på et afdragsfrit pantebrev med en rente på 6% p.a., med forfaldstidspunkt i år 2058. Pantebrevet vil kunne indfries til dagskurs og for tiden tilbydes en indfrielseskurs på 44,3.

Magistraten skal endelig bemærke, at tilbuddet til ejerne om, at vederlag udover 150.000 kr. for ejendommene der er omfattet af 1956-ordningen kan henstå til år 2058 og for de øvrige ejendomme til 1. salg efter april 1988, i begge tilfælde mod en forrentning, der er led i den ordning der blev forhandlet med grundejerforeningen og som er tiltrådt af Borgerrepræsentationen i september 1988, i det yderligere bemærkes, at også disse vederlag vil kunne indfries kontant til den kurs, som er gældende for de ovennævnte pantebreve."

I denne anledning skal Indenrigsministeriet i fortsættelse af skrivelse af 24. november 1988 samt senere telefonisk kontakt indledningsvis udtale, at det tilsyn, som Indenrigsministeriet i henhold til lov om Københavns Kommunes styrelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 538 af 3. august 1989, udøver med Københavns Kommune, alene er et retligt tilsyn. Dette indebærer, at Indenrigsministeriet alene påser lovligheden af de kommunale myndigheders beslutninger. Ministeriet har derimod ikke kompetence

til at udtale sig om, hvorvidt en fremgangsmåde eller en beslutning har været rimelig, fornuftig eller hensigtsmæssig.

Det er endvidere antaget såvel i teori som praksis, at de kommunale tilsynsmyndigheders sanktioner ikke kan anvendes til gennemtvungelse af krav, der grunder sig på privatretlige forpligtelser. Sanktioner kan derfor kun anvendes, hvis en kommune har overtrådt regler af offentligretlig karakter - herunder offentligretlige retsgrundsætninger, f.eks. lighedsgrundsætningen.

Hvad angår spørgsmålet om lovligheden af de i 1918 og 1956 tinglyste deklARATIONER på ejendommene i Valby Vænge bemærkes, at spørgsmålet om deklARATIONERNES lovlighed har været prøvet af Østre Landsret, der i dom afsagt den 6. februar 1986 fandt, at der hverken ud fra forvaltningsretlige synspunkter, grundbyrdeloven eller dennes analogi eller ekspropriationsretlige betragtninger var noget grundlag for at tilsidesætte 1918-deklARATIONERNE eller den ved deklARATIONEN af 1956 aftalte ordning. Der er ikke i forbindelse med Indenrigsministeriets behandling af Deres klage fremkommet oplysninger vedrørende de pågældende deklARATIONER, som ikke har foreligget for Landsretten. Indenrigsministeriet har herefter intet grundlag for at udtale sig yderligere i spørgsmålet om lovligheden af deklARATIONERNE, idet dette spørgsmål må anses for afgjort ved den nævnte dom.

Vedrørende lovligheden af det af Københavns Kommune fremsatte tilbud om 70-årig udskydelse af at gøre kommunens tilbagekøbsret gældende bemærkes, at det efter Indenrigsministeriets opfattelse ikke kan antages at være ulovligt, at en kommune tilbyder at udskyde tidspunktet for en tilbagekøbsret vedrørende en fast ejendom til gengæld for en modydelse fra de pågældende ejendomsejere.

Ved fastsættelsen af betingelserne for at udskyde tilbagekøbstidspunktet må kommunen som udgangspunkt kunne disponere på

grundlag af, hvad kommunalbestyrelsen finder hensigtsmæssigt. Kommunens dispositioner må dog ikke forfølge et ulovligt formål, såsom f.eks. overtrædelse af grundsætningen om ligelig behandling af borgerne og grundsætningen om, at der ikke uden lovhjemmel må ske begunstiging af enkeltpersoner.

For så vidt angår Københavns Kommunes vilkår for udskydelse af tilbagekøbstidspunktet med 70 år fra 1988 til 2058 i Grundejerforeningen Valby Vænges område bemærkes, at de personer, der i 1988 ejede de omhandlede ejendomme, ikke kommer til at betale det samme beløb til gengæld for den nævnte udskydelse, således som det også fremgår af de eksempler, som De har beskrevet i Deres klage til Indenrigsministeriet.

Årsagen hertil er at finde i den ovenfor beskrevne 1956-deklaration, der bl.a. fastsætter Københavns Kommunes tilbagekøbspris for ejendommene til et beløb, svarende til salgsprisen ved første salg af ejendommen efter 1956-ordningens ikrafttræden. 1956-ordningen, hvorved samtlige daværende ejere fik samme tilbud, vil - afhængigt af om og i givet fald på hvilket tidspunkt ejendommene er solgt efter 1956, og af om der er gennemført forbedringer godkendt af Københavns Kommune - betyde, at det beløb, som Københavns Kommune var forpligtet til at betale for tilbagekøb af ejendommene i 1988, er forskelligt fra ejendom til ejendom.

De regler, som Københavns Kommune efter aftale med bestyrelsen for Grundejerforeningen Valby Vænge har fastsat for udskydelse af tilbagekøbstidspunktet indebærer, at der ved fastlæggelsen af vilkårene for en udskydelse af tilbagekøbstidspunktet bl.a. skal tages hensyn til, om kommunen allerede har fået andel i en værdistigning i henhold til den i 1956 indførte ordning eller ej. I de tilfælde, hvor kommunen har fået andel i værdistigningen, vil det endvidere være af betydning, hvor stor en værdistigningsandel kommunen har oppebåret. Reglerne vil, kort udtrykt, typisk medføre, at der for ejendomme, som kommunen i 1988 havde ret til at overtage for et meget lille beløb

skal betales mere for den nævnte udskydelse end for ejendomme, som kommunen skulle have tilbagekøbt for et større beløb.

Der ses ikke at være grundlag for at antage, at Borgerrepræsentationen ved fastsættelsen af de nærmere vilkår for de ordninger, der er blevet tilbudt de enkelte grundejere for udskydelse af tilbagekøbsretten, har varetaget ulovlige hensyn. Ministeriet kan således ikke give Dem medhold i Deres klage.

Hvad særligt angår den del af Københavns Kommunes tilbud om udskydelse af tilbagekøbstidspunktet, som vedrører modtagere af folkepension, bemærkes, at Indenrigsministeriet må opfatte ordningen således, at der for folkepensionister med lav husstandsindkomst er tilbudt en særlig favorabel ordning. Indenrigsministeriet skal i den anledning udtale, at en kommune ikke kan yde støtte til enkeltpersoner uden lovhjemmel, ligesom en kommune ikke uden lovhjemmel kan anlægge økonomiske kriterier ved tildelelse af ydelser til borgerne eller ved indgåelse af gensidig bebyrdende kontrakter med disse. Indenrigsministeriet har ved fremsendelse af genpart af denne skrivelse til Københavns Kommune henledt kommunens opmærksomhed herpå.

Hvad endelig angår Deres anmodning om at være Dem behjælpelig med at opnå fri proces, bemærkes, at dette spørgsmål ikke hører under Indenrigsministeriet. Man henviser Dem til i givet fald at rette henvendelse til Københavns Overpræsidium, Hammerensgade 1, 1267 København K.

Med venlig hilsen

Thor Pedersen

/Grethe Løgstrup

2) Notits, idet Indenrigsministeriet særlig skal henlede Københavns Kommunes opmærksomhed på, at en kommune ikke kan yde støtte til enkeltpersoner uden lovhjemmel, og at en kommune ikke uden lovhjemmel kan anlægge økonomiske kriterier ved tildelelse af ydelser til kommunens borgere eller ved indgåelse af gensidig bebyrdende aftaler med disse.

Med venlig hilsen

Grethe Løgstrup