

Bilag 4

Punkt 9 og 10 i Kammeradvokatens udtalelse, jf. FU.bil. 14.34

9. Min vurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Efter det oplyste er der begået meget væsent-