

tioner kan være skabt ved konkret tilsagn i form af tiladelser og tilkendegivelser, men der vil formentlig også være et ganske stort antal personer, som har boet eller drevet virksomhed på området så længe, at der efter almindelige retsgrundsætninger er skabt berettigede forventninger, som skal beskyttes uafhængigt af rammeaftalen.

Christiania og christianitterne har ikke ved hævde erhvervet ejendomsret til arealet eller de oprindelige bygninger, eftersom brugen af arealet i stort set hele perioden har hvilet på samtykke fra staten. Christianitterne har heller ikke ved hævde vundet en selvstændig og af rammeaftalen uafhængig brugsret.

Christianiternes brugsret er ikke reguleret af de almindelige lejelove. Det fremgår klart af bemærkningerne til Christianialoven, at brugsforholdene ikke skal være omfattet af lejelovgivning. Det etablerede brugsforhold afviger endvidere på en lang række punkter markant fra de forhold, som lejelovene i almindelighed tager sigte på at regulere. Endelig spiller det ind, at forudsætningen i lejeloven om vederlag næppe er opfyldt.

Uanset om christianiternes brugsret ikke direkte er omfattet af lejelovgivningens regler, kan det dog ikke udelukkes, at domstolene efter en konkret bedømmelse vil nå til det resultat, at i hvert fald nogle af de ufra- vigelige beskyttelsesregler også finder anvendelse uden for lejelovgivningens anvendelsesområde.

Kammeradvokaten vurderer, at den kollektive brugsret, som ved rammeaftalen er tillagt Christiania som fællesskab, vil kunne bringes til ophør med et varsel på ét år fra rammeaftalens udløb.

Hvad angår de individuelle brugsrettigheder peger Kammeradvokaten på den mulighed, at staten til de beboere, som ikke kan blive boende, giver tilbud om genhusning og flytteudgifter efter reglerne i lejeloven, og til virksomhederne en eventuel godtgørelse efter erhvervslejelovens regler. Der er ikke hermed taget stilling til, i hvilken udstrækning beboere og virksomheder i tilfælde af en retssag ville kunne få medhold i, at de har et egentligt retskrav på at blive stillet som lejere efter disse regler. De nævnte regler er imidlertid udtryk for den efter gældende ret mest gunstige retsbeskyttelse af lejere, og det er givet, at der er beboere på Christiania, som herved vil blive stillet bedre, end de har krav på. Der vil ikke, eller i hvert fald kun i meget få tilfælde, være beboere eller virksomheder, som vil kunne gøre krav på en bedre retsstilling.

Staten vil næppe kunne kræve de ny-, til- og ombygninger, som Christiania har foretaget siden 1971, fjernet for beboernes regning, men staten vil næppe heller være forpligtet til at godtgøre christianitterne

værdien af de nye bygninger, hvis staten ønsker bygningerne fjernet.

4. Christianiaområdet i dag

4.1. Fæstningsanlægget

Voldenes hovedform er stort set intakt. Der kan stadig ses spor efter skydeskår, kanonstillinger, ramper mv. Fæstningsanlægget har bevaret en stor del af sin historiske dokumentationsværdi, og der er ikke behov for en gennemgribende restaurering som på Kastellet.

De nyere bebyggelser og voldenes forfald er imidlertid ved at ændre fortidsmindets indhold og karakter. Voldene udnyttes som ramme for bosteder med skurvogne, skure og småhuse og parcelhuse, ligesom indretning af haver og indhegnede arealer ændrer afgørende ved området. Terrænændringer med udjævning af volden, rodzoneanlæg, og opfyldninger i voldgravene har grebet ind i selve fortidsmindet. Fæstningsanlægget fremtræder således i dag med mange slidskader og indgreb i form af udgravninger, oplagring af jord og affald samt skader fra bygninger, som er gravet ind i anlægget.

Tilgroningen er så stræk, at bundvegetationen er skygget bort, og en hastig jorderosion er begyndt. Vandgravene i de nordlige bastioner er mere eller mindre tilgroede med sivbevoksning, og voldgravens forløb er forvansket på grund af opfyldning og naturlig tilslamning.

4.2. Bygninger

Det samlede bruttoetageareal på Christianiaområdet kan opgøres til ca. 70.000 m². Heraf anvendes godt 46.000 m² (66 pct.) til beboelse, 16.000 m² (24 pct.) til erhvervsformål og de sidste 7.000 m² (10 pct.) til forskellige serviceformål, herunder institutioner og fællesfaciliteter.

85 pct. af arealet er placeret i de oprindelige kasernebygninger – heri indgår dog også beboernes til- eller påbygninger på de oprindelige bygninger – mens knap 10.000 m² eller 15 pct. er selvbyggerhuse opført af beboerne. Stort set hele erhvervs- og servicearealet er placeret i de oprindelige bygninger, mens det egentlige selvbyggeri stort set udelukkende anvendes til beboelse.

Boligarealet pr. voksen kan opgøres til ca. 71 m², mens boligarealet pr. person (inkl. børn) er på godt 50 m², svarende til landsgennemsnittet, men over gennemsnittet pr. person for Københavns Kommune på 44 m².

Siden 1989 – dvs. efter at Christiania indførte det såkaldte byggestop – har der været en vækst i det be-