

OVERBRINGES

Advokatfirmaet Poul Schmith
Kammeradvokaten
Vester Farimagsgade 23
1606 København V

Att.: Advokat Jens Bødtcher-Hansen

Husen Advokater
Holmens Kanal 7
DK-1060 København K

T +45 3332 2626
F +45 3332 3941
W husenadvokater.dk

Deres j.nr. 89-12943 AB Det Runde Hjørne mod Københavns Kommune m.fl.

Hermed fremsendes replik med bilagene 28-36, der samtidig hermed er tilsendt Landsretten.

Sagen om A/B Det Runde Hjørne er henvist til Landsretten som en principiel sag.

Det principielle spørgsmål er identisk for samtlige de sager, hvor vi har rejst tilbagebetalingskrav på andelsboligforeningernes vegne.

På den baggrund ses der ikke at være grundlag for at udtage stævning på nuværende tidspunkt i samtlige sager. Derfor hører jeg gerne, om Københavns Kommune vil være indstillet på at indgå sædvanlig aftale om suspension af forældelsesfristen for udtagelse af stævning i de øvrige sager, og samtidig bekræfte, at man ikke under kommende retssager fra kommunens side vil påberåbe sig forældelse eller passivitet fra andelsboligforeningernes side med virkning fra d.d.

Ved vurdering heraf er det efter min opfattelse afgørende, at handlerne – for hovedpartens vedkommende – er forhandlet samlet, ligesom fastsættelse af priserne er sket i samme periode ud fra samme principper.

Det synes derfor at være nærliggende og procesbesparende og dermed besparende for alle parter, herunder kommunens borgere at indgå aftale om suspension af forældelsesfristen m.v.

Jeg forstår på mine klienter, at De parallelt hermed agter at rette henvendelse til kommunen for direkte at drøfte muligheden for en samlet tilrettelæggelse af de verserende sager.

Såvel mine klienter som jeg deltager gerne i en drøftelse med Dem og repræsentanter for Københavns Kommune om den videre tilrettelæggelse af sagerne.

Med venlig hilsen

Anne Louise Husen

København
29. september 2010
Sagsnr.:
07077-1 ALH/TAA/PL

Anne Louise Husen
Partner, advokat (H)

HUSEN Advokater is a member
of The PARLEX group of
European Lawyers

REPLIK

Østre Landsret 4. afd.
B-2529/10

Andelsboligforeningen Det Runde Hjørne
v/formand Sten Ørting
Hedebygade 21
1674 København V
(advokat Anne Louise Husen)

mod

Københavns Kommune
Teknik- og miljøforvaltningen
Center for bydesign, Postboks 447
1505 København V
(advokat Jens Bødtcher-Hansen)

PÅSTAND:

Københavns Kommune tilpligtes,

at betale til sagsøger kr. 1.000.000,00 med tillæg af renter efter Renteloven § 3, stk. 5, jf. § 5 fra 1. juni 2007,

Påstanden forbeholdes forhøjet, idet sagsøgers fulde krav udgør kr. 7.989.629,00 med tillæg af skønnet kr. 1.000.000,00 for foreningens merudgifter som følge af for høj fastsættelse af købesummen.

Kommunens svarskrift giver andelsboligforeningen anledning til følgende

SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER:

Af svarskriftet fremgår det, at Københavns Kommune fik tildelt en bindende tilsagns- og udgiftsramme til byfornyelsesbeslutningen den 29. december 1995. På den baggrund er der mellem parterne enighed om, at det er lovbekendtgørelse nr. 820 af 5. september 1994 – kaldet 1994-loven – der finder anvendelse på beslutningen om byfornyelse af ejendommen Enghavevej 32 A-C/Hedebygade 21.

Vilkårene for andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen følger af § 14 i 1994-loven.

På andelsboligforeningens opfordring har kommunen sammen med svarskriftet som bilag B fremlagt kopi af skrivelse af 22. februar 2001 fra kommunen til SBS med godkendelse af byggeregnskabet for byfornyelsesarbejderne på ejendommen. Af godkendelsen fremgår det, at den værdiforøgende udgift skal fastsættes ud fra en genudlejningsleje på kr. 625,- pr. m². På den baggrund fastsættes den værdiforøgende udgift til kr. 6.997.000,- og vedligeholdelsesudgiften til kr. 11.667.000,-. Til vedligeholdelsesudgiften ydes støtten i form af kontant erstatning i henhold til punkt 22 i Lov om Ændring af Lov om Byfornyelse, der er vedtaget i Folketinget den 15. december 2000.

I skrivelse af 9. oktober 2009 har kommunens advokat fremsendt redegørelse til Civilstyrelsen på baggrund af andelsboligforeningens ansøgning om fri proces. Brevet fremlægges som **bilag 28**.

I afsnittet "II. Generelt om byfornyelsesarbejder" anfører kommunens advokat:

"Støttens omfang og karakter afhænger af, om ombygningsudgiften kan henføres til et såkaldt ombygningstab eller værdiforøgende investeringer.

Ombygningstab er principielt rettet mod genopretning af vedligeholdelseefterslæb, mens de værdiforøgende investeringer er forbedringer i lejelovens forstand, som for eksempel installation af bad, toilet og køkken.

Støtten er tilrettelagt på en sådan måde, at beboeren alene skal betale for værdiforøgende forbedringer – og kun i et vist omfang. Resten dækkes af byfornyelsesstøtten. Dette gælder uanset om det drejer sig om en privat udlejningsejendom eller en andelsboligforening.

Ræsonnementet bag reglerne er, at ejeren af en ombygget ejendom skal kompenseres for det "tab", som ombygningen afstedkommer. At der opstår et tab skyldes især, at der ikke er fri lejefastsættelse, og at man ikke kan kræve lejeforhøjelse begrundet med, at udlejer har udført vedligeholdelse af ejendommen. Derfor skal der i forbindelse med støttens fastsættelse foretages en vurdering af, hvor stor en del af ombygningsudgiften, der udmønter sig i en forbedring af ejendommen. Den resterende del af udgiften, sammen med den del af værdiforøgelsen, der ikke kan overvælttes på beboerne på grund af huslejeloftet, er herefter tabsgivende".

Som det anføres gælder principperne for opgørelse af de værdiforøgende forbedringer, uanset om det drejer sig om privat udlejningsbyggeri eller en andelsboligforening. Sammenholdt med forarbejderne til byfornyelsesloven forudsættes det altså også af kommunen, at beboerne i tilfælde af overtagelse af ejendommen på andelsbasis, alene skal betale for de værdiforøgende forbedringer, der i henhold til regnskabsgodkendelsen er opgjort til kr. 6.997.000,-.

Der er ingen hjemmel i byfornyelsesloven – hverken i 1994-loven eller 1997-loven - til senere – i forbindelse med salg af ejendommen – at genoptage regnskabsgodkendelsen til fornyet behandling med henblik på en revurdering af forholdene mellem værdiforøgende udgifter og vedligeholdelsesudgifter.

De værdiforøgende forbedringer afgøres af, hvilke forbedringer der i henhold til lejelovens forbedringsbegreb udgør en forbedring. Kommunen er forpligtet til umiddelbart efter byfornyelsens afslutning at tilbyde beboerne at overtage ejendommen på andelsbasis. En efterfølgende regulering af de værdiforøgende forbedringer, ville medføre en forhøjelse af huslejen efter byfornyelsen og dermed medføre en stigning i boligafgiften ved andelshavernes overtagelse af ejendommen i strid med byfornyelsesloven og forarbejderne.

Konklusionen er derfor, at ejendommens værdi efter byfornyelse skal fastsættes til ejendommens værdi før byfornyelsen med tillæg af den værdiforøgelse, der er tilført ejendommen som opgjort i forbindelse med kommunens godkendelse af byggeregnskabet. Der er ikke hjemmel til en efterfølgende regulering heraf. Det fremgår da også af regnskabsgodkendelsen – bilag B – at vedligeholdelsesandelen er berigtiget kontant.

Af byfornyelsesloven § 14, stk. 5 fremgår det udtrykkeligt, at andelsboligforeningen udover købesummen overtager eventuelle lån som følge af byfornyelsesarbejdernes gennemførelse, hvortil der ydes ydelsesstøtte efter § 62, stk. 2, d.v.s. indekslån optaget på baggrund af byggeregnskabet til finansiering af vedligeholdelsesdelen. Ydelsesstøtten medfører, at Stat og Kommune betaler hele ydelsen på dette lån. Der er heller ikke her hjemmel til at overføre dette lån helt eller delvist til andelsboligforeningen og dermed til at overvælte vedligeholdelsesudgifter på andelsboligforeningen. Kommunen har valgt at berigtige vedligeholdelsesandelen kontant i henhold til en senere ændring af byfornyelsesloven – jf. bilag B – men det ændrer ikke ved, at vedligeholdelsesdelen som godkendt ikke kan påføres andelsboligforeningen.

Af Boligstyrelsens cirkulære om offentlig støtte til byfornyelse og boligforbedring m.v. – Boligstyrelsens cirkulære af 3. juni 1986 – er det i afsnit III, punkt 3.1 anført, at ejendomsværdien før forbedring kan fastsættes med udgangspunkt i den seneste offentlige kontante vurdering eller årsregulering.

På den baggrund kan værdien for ejendommen Enghavevej 32 A-C/Hedebygade 21 efter byfornyelsen som udgangspunkt fastsættes således:

Kontantværdi pr. 1.1. 1999 i henhold til ejendoms-	
vurdering	kr. 3.000.000,00
Forbedring i henhold til godkendt byggeregnskab	- 6.997.000,00
I alt	kr. 9.997.000,00

Af § 14, stk. 8 i 1994-loven fremgår det, at kommunen skal yde tilskud, såfremt den samlede ydelse på overtagne lån, der ikke vedrører byfornyelsesarbejderne, samt på

et eventuelt kommunalt lån efter stk. 7 overstiger det kapitalafkast, der før byfornyelsesarbejdernes iværksættelse, lovligt kunne beregnes i henhold til § 9 i Lov om Midlertidig Regulering af Boligforholdene med tillæg af det kapitalafkast, der skyldes en sådan forhøjelse af lejen, der i henhold til samme lovs § 27 kunne være gennemført for tidligere forbedringer af ejendommen.

På baggrund af kommunens godkendelse af byggeregnskabet, bilag B kan der nu med henvisning til § 14, stk. 8 foretages en beregning af tilskuddet. Det bemærkes i den forbindelse, at der i forhold til 1997-loven er en mindre forskel, idet 1997-loven udover tidligere forbedringer af ejendommen indeholder krav om beregning af et særligt kapitalafkast for erhvervsarealer, men 1994-loven indeholder ikke bestemmelse herom.

Som **bilag 29** fremlægges revideret beregning af boligafgiften på tidspunktet for kommunens fremsættelse af tilbud til beboerne om overtagelse af ejendommen og det heraf følgende kapitaliserede kapitalafkast. Da værdien før byfornyelse overstiger det kapitaliserede kapitalafkast, fastsættes den maksimale prisherefter således:

Kapitaliseret kapitalafkast	kr. 409.290,00
Tidligere forbedringer	- 890.069,00
Værdiforøgelse ved byfornyelsen	- 6.997.000,00
Udbetaling 20%	- <u>2.074.090,00</u>
Maksimal pris i henhold til § 14, stk. 8	kr. 10.370.449,00

I overensstemmelse med § 14, stk. 8 i 1994-loven indgår 2 elementer i beregningen af kapitalafkastet.

- Kapitalafkast efter Boligreguleringslovens § 9:
7% af 15. almindelige vurdering fra 1973 med tillæg af 1/3 af tidligere hensættelser til fornyelse af tekniske installationer
- Kapitalafkast af forbedringer udført af udlejer fra 1973 til byfornyelsens iværksættelse, d.v.s. det forbedringstillæg lejerne er blevet opkrævet inden byfornyelsen i bilag B opgjort til kr. 49,25 pr. m².

Den kapitaliserede værdi udgør sammen med værdiforøgelsen de 80% af den lovlige fastsatte købesum, hvortil lægges en udbetaling på 20%. Herved fremkommer den samlede maksimale pris.

Københavns Kommune har i bilag 15 foretaget en beregning uden anvendelse af § 14, stk. 8 og har uden hjemmel hertil lagt den samlede ombygningsudgift – såvel forbedringer som vedligeholdelse – til grund for beregningen.

Beboerne i ejendommen Enghavevej 32 A-C/Hedebygade 21 havde allerede i 2001, da byggearbejderne var afsluttet og ombygningsregnskabet godkendt, krav på at overtage ejendommen på andelsbasis til den pris, der var gældende på dette tidspunkt. Efter byfornyelsesloven råder kommunen over ejendommen for at gennemføre byfornyel-

sesarbejderne, og ejendommen skal – som det fremgår af Boligstyrelsens vejledning af 4. oktober 1989, punkt 6.7. – afhændes hurtigst muligt efter at ombygningen af ejendommen er gennemført. Herefter anføres det i vejledningen, at:

"en undtagelse fra denne hovedregel må have baggrund i ganske særlige forhold".

Sådanne forhold eksisterer ikke og er ikke dokumenteret af Københavns Kommune.

På den baggrund er det andelsboligforeningens principielle opfattelse, at beboerne i ejendommen er berettiget til at overtage ejendommen til ejendommens værdi som udlejningsejendom i 2001. Det er uberettiget, at Københavns Kommune ved at udskyde et salg kan opnå en gevinst på beboernes bekostning.

En stigning i lejen i tiden indtil overtagelsen kan alene begrundes i øgede driftsudgifter og/eller aftrapning af den støtte, der ydes til nedbringelse af huslejestigningen efter byfornyelse.

Som bilag C har kommunen fremlagt kopi af skrivelse af 16. december 2005 fra SBS til beboerne i Enghavevej 32 A-C/Hedebygade 21 med tilbud til beboerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis. Oplægget er fremlagt på baggrund af opfordring fra andelsboligforeningen og erstatter således det i stævningen reservede bilag 5. Af tilbuddet til beboerne fremgår det, at boligafgiften ved beboernes accept af tilbuddet – som det fremgår af "skrivelsen finansieret som byfornyelsesloven foreskriver" – vil medføre en stigning i den årlige boligafgift på kr. 516.708,-. Ved 100% tilslutning for boligerne vil det medføre en stigning i boligafgiften på kr. 445,06 pr. m². Huslejen for beboelseslejemålene udgjorde efter tilbuddet kr. 717,81 pr. m². Overtagelse af ejendommen på andelsbasis finansieret efter byfornyelseslovens regler, skulle således efter kommunens opfattelse medføre en stigning i den årlige beboerbetaling fra kr. 717,81 pr. m² til kr. 1.162,67 pr. m². Alternativt er der i oplægget vist en model B for finansiering, uden at det nærmere er angivet, hvorledes denne finansiering er forudsat sammensat. Den årlige ydelse på et samlet kreditforeningslån på kr. 15.840.000,- er anført til kr. 692.183,-. Kommunen **opfordres** til at redegøre for og dokumentere baggrunden for og indholdet af den i model B viste finansiering.

Efter det dagældende forhold er der formentlig tale om flekslån med afdragsfrihed. Vælges denne finansieringsform som alternativ til den i byfornyelsesloven foreskrevne, overtager beboerne enhver kurs- og renterisiko. Alligevel stiger den årlige boligafgift efter budgettet fra kr. 717,81 pr. m² til kr. 863,27 pr. m² ved 100% tilslutning.

Den af kommunen fastsatte købesum baserer sig alene på en stigning i boligafgiften og finansiering med risikofyldte, afdragsfrie flekslån.

Sammenfattende gøres det gældende, at det fremsatte tilbud (bilag C) ikke er i overensstemmelse med byfornyelsesloven, og at Københavns Kommune bærer bevisbyrden for, at kommunen ved fastsættelse af prisen, har overholdt § 14, stk. 8 i 1994-loven. Denne bevisbyrde har kommunen ikke løftet.

Kommunen har ikke dokumenteret, at prisen på kr. 19.243.234,- svarer til ejendommens værdi som udlejningsejendom, hverken i 2001, hvor beboerne var berettiget til at overtage ejendommen på andelsbasis eller på salgstidspunktet. Prisen baserer sig alene på en uberettiget stigning i huslejen/boligafgiften som beboerne skal betale. Denne stigning kapitaliseres af kommunen ved fastsættelse af købesummen.

I svarskriftet anerkender kommunen, at visse af de ejendomme, der er opregnet på stævningens side 3, herunder ejendommen Eriksgade 2-4/Gasværksvej 24, Eriksgade 8-10 og Eriksgade 12-14 i 2005 blev solgt af kommunen til priser, hvor den af sagsøger hævdede fortolkning af loven blev lagt til grund.

Det kan således konstateres, at kommunens forretningsfører, Byfornyelsesselskabet København deler den af sagsøger hævdede fortolkning af loven. Denne fortolkning er ligeledes kommet til udtryk i pjecer og i beboermøder afholdt i forbindelse med forberedelsen af byfornyelsen på Vesterbro og byfornyelsen af de enkelte karéer og ejendomme. Der henvises til den som bilag 7 fremlagte pjece fra Byfornyelsesselskabet. Københavns Kommune er forpligtet af de aftaler og de tilsagn, der er givet af kommunens forretningsførere, Byfornyelsesselskabet København og SBS.

Beboere vil under hovedforhandlingen blive ført som vidner, dels med henblik på nærmere at redegøre for de tilsagn, der som led i byfornyelsens planlægning og gennemførelse er givet beboerne om overtagelse af ejendommene på andelsbasis og dels de henvendelser, der efter byfornyelsessagernes afslutning, har været til kommunen og forretningsførerne, for at fremme en overtagelse af ejendommene på andelsbasis.

På kommunens opfordring fremlægges årsregnskab for andelsboligforeningen 2007, 2008 og 2009 tillige med budget for andelsboligforeningens drift i 2010. Materialet fremlægges som **bilag 30, 31, 32 og 33**. Som **bilag 34** fremlægges hovedtal for andelsboligforeningens drift udarbejdet af foreningen. Som det fremgår, andrager den årlige boligafgift i budget 2010 kr. 1.283.281,-, svarende til kr. 1.194,- pr. m² boligareal (andelshavere). Oversigten over nøgletal, bilag 34 viser, at andelsværdien på baggrund af regnskabet for 2009 udgør kr. 14.915,- pr. m². På grund af boligafgiftens størrelse, er der imidlertid ikke købere til denne pris. Som **bilag 35, 36 og 37** fremlægges redegørelse fra 3 nuværende andelshavere, der igennem en periode har forsøgt at afhænde deres andel uden resultatet, hvilket har ført til, at de har været nødsaget til at fremleje deres lejligheder. Redegørelserne viser, at andelene på grund af boligafgiftens størrelse p.t. er værdiløse.

På opfordring fra Københavns Kommune kan det oplyses, at der i tiden efter stiftelsen af andelsboligforeningen kun har været 1 salg, og at 12 ud af 13 andelshavere, således er andelshavere, der indtrådte ved foreningens stiftelse.

På baggrund af andelsboligforeningens økonomi og det principielle i sagen, har andelsboligforeningen søgt Civilstyrelsen om fri proces.

Indtil der foreligger en afklaring af andelsboligforeningens økonomi og muligheden for at gennemføre sagen, fastholdes den foreløbige påstand med forbehold for regulering, idet andelsboligforeningens fulde krav udgør kr. 19.243.234,00 + kr. 10.370.449,00 = kr. 8.872.785,00. med tillæg af skønnet kr. 1.000.000,- for foreningens merudgifter som følge af forkert fastsættelse af købesummen og manglende ydelse af tilskud til andelsboligforeningen.

Til støtte for påstanden gøres det gældende,

- at** købesummen for ejendommen Enghavevej 32 A-C/Hedebygade 21 ved Københavns Kommunes salg til A/B Det Runde Hjørne skal fastsættes i overensstemmelse med byfornyelseslovens § 14, stk. 8, og at ydelserne på lån optaget til finansiering af den betalte købesum på 19.243.234 kr., overstiger summen af ydelser på lån optaget til finansiering af bygningsfornyelsesarbejderne med tillæg af det kapitalafkast, der før bygningsfornyelsesarbejdernes iværksættelse lovligt kunne beregnes i henhold til § 9 i Lov om Midlertidig regulering af Boligforholdene med tillæg af det kapitalafkast, der efter samme lovs § 27 kunne være krævet for tidligere gennemførte forbedringer, og at der derfor skal ydes et tilskud efter byfornyelsesloven § 14 stk. 8,
- at** den maksimale pris for ejendommen efter byfornyelseslovens § 14, stk. 8 ikke kan overstige kr. 10.370.449,00, og at Københavns Kommune derfor er forpligtet til at godtgøre andelsboligforeningen differencen mellem den lovlige og den betalte købesum som tilskud.

Endvidere gøres det gældende,

- at** købesummen efter forarbejderne til byfornyelsesloven og forpligtende tilsagn til beboerne ikke må medføre en stigning i boligafgiften for andelsboligforeningens medlemmer udover, hvad betaling af et kontant indskud på 20% af købesummen betinger,
- at** Københavns Kommune har gjort sig skyldig i magtfordrejning, ved uden saglig begrundelse at have fraveget principperne for fastsættelse af købesummen, som de fremgår blandt andet af forarbejderne til byfornyelsesloven, som fastsat af Revisionsdirektoratet og Socialministeriet, og ved uden saglig begrundelse at have fraveget principperne for fastsættelse af købesummen fra tidligere salg af rådeover ejendomme, og at Københavns Kommune derfor er forpligtet til at tilbagebetale differencen mellem den erlagte købesum og den lovligt fastsatte købesum som tilskud,
- at** Københavns Kommune i henhold til byfornyelseslovens bestemmelser og boligstyrelsen vejledning af 4.10. 1989 har tilsidesat sin forpligtelse til hurtigst muligt efter at ombygningen var gennemført, at tilbyde lejerne af overtage denne på andelsbasis,

- at der ikke foreligger og ikke er dokumenteret baggrund for at fravige denne forpligtelse,
- at andelsboligforeningen på den baggrund har ret til at overtage ejendommen på de vilkår, der ville have været gældende, såfremt Københavns Kommune havde opfyldt sin forpligtelse til umiddelbart efter byfornyelsesarbejdernes afslutning at tilbyde beboerne at overtage ejendommen på andelsbasis,
- at Københavns Kommune ved at fastsætte købesummen til kr. 19.243.234,- har opnået en uberettiget gevinst i strid med byfornyelsesloven,
- at Københavns Kommune er forpligtet til at holde andelsboligforeningen skadeløs for merudgifter, der er en følge af en for høj fastsættelse af købesummen, idet kommunen har handlet ansvarspådragende.

Til støtte for rentepåstanden gøres det gældende,

- at Københavns Kommune er forpligtet til at betale rente i henhold til renteloven fra overtagelsesdagen 1. januar 2007 for så vidt angår det beregnede tilskud, jf. rentelovens § 3, stk. 5.

BILAG:

- Bilag 28 Redegørelse 9.10. 2009 til Civilstyrelsen
- Bilag 29 Revideret beregning af boligafgiften
- Bilag 30 Årsregnskab 2007
- Bilag 31 Årsregnskab 2008
- Bilag 32 Årsregnskab 2009
- Bilag 33 Budget for 2010
- Bilag 34 Hovedtal for andelsboligforeningens drift
- Bilag 35 Redegørelse fra Ida og Kristoffer Flakstad
- Bilag 36 Redegørelse fra Christian Eskebjerg
- Bilag 37 Redegørelse fra Maja Sousa

København, den 29. september 2010



Anne Louise Husen