



KLIMA-, ENERGI- OG
BYGNINGSMINISTERIET

Finansudvalget
Christiansborg
1240 København K

Finansudvalget har i brev dateret 13. juni 2012 stillet mig spørgsmål nr. 9 til akstykke 89, som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mikkel Dencker (DF).

Ministeren

19. juni 2012

J nr. 2012-3429

Spørgsmål § 29 nr.9:

Ministeren bedes redegøre for markedsværdien af Christiania inklusiv grundværdier. Hvad er markedsværdien for Christiania, såfremt staten, i stedet for at sælge til Fonden Fristaden Christiania for 85 mio. kr. sælger til en privat entreprenør, der ønsker at rydde området (minus fredede bygninger) og opføre nye boliger.

Svar:

Salgsprisen på 85,4 mio. kr. for de salgbare områder på Christianiaområdet er et udtryk for en skønnet markedsværdi under hensyntagen til bygningernes stand og christianialovens formål om, at de nuværende beboere skal have mulighed for at blive boende.

I forbindelse med prisfastsættelsen blev der i 2011 også foretaget en vurdering af prisniveauet for byggeretter på Christianiaområdet, såfremt alle Christianitter valgte at forlade området frivilligt, dvs. at byggeretterne kunne handles uden hensyntagen til de nuværende beboere og christianialoven. Denne vurdering vedrører en hypotetisk situation og er derfor behæftet med betydelig usikkerhed.

Ved vurderingen af det teoretiske nybyggeri på Christiania blev der således foretaget en "baglæns-beregning" forstået således, at værdien af en byggeret er udtryk for værdien af den etagemeter byggeri, som det er muligt at opføre på grunden fratrukket omkostninger til klargøring af grunden, oprensning af forurening, entrepris, tilslutningsaftaler, developer-fortjeneste, byggelånsrenter mv. Dvs. fratrukket alle de med byggeriet forbundne omkostninger. Den residualværdi, som er tilbage herefter, er udtryk for byggerettens værdi.

Prisniveauet i denne hypotetiske situation er på niveau med de udmeldte salgspriser, hvor bolig-etagemeter sælges for 3.500 kr. og erhvervs-etagemeter sælges for mellem 1.500 – 3.000 kr. i det område, hvor jord og bygninger sælges sammen. I det område, hvor bygningerne sælges på lejet grund, er salgspriserne lavere, fordi der også betales en årlig jordleje.

Etagemeter på området, som anvendes til sociale og/eller kulturelle formål, sælges for 500 kr. pr. etagemeter. Denne pris er fastsat med udgangspunkt i bemærkninger-

ne til christianialoven, som forudsætter, at sociale og kulturelle aktiviteter på området kan videreføres efter lovens udmøntning. Loven lægger derfor op til, at der kan tages sociale og kulturelle hensyn i forbindelse med prisfastsættelsen af Christianiaområdet.

Bebyggelsesprocenten i de salgbare områder på Christianiaområdet er lavere end i de områder, som grænser op til området. Fonden Fristaden Christiania betaler 40 mio. kr. for 15.000 etagemeter byggeret, som udlignes af, at fonden overtager en række genopretningsforpligtelser på Christianiaområdet. Denne betaling ligger udover salgsprisen på 85,4 mio. kr.

På nuværende tidspunkt foreligger ikke det fornødne plangrundlag til opførelse af 15.000 etagemeter nybyggeri.

Ud fra ovenstående betragtninger, vurderinger og forudsætninger er den skønnede markedsværdi for de salgbare dele af Christianiaområdet således 125,4 mio. kr. Det vurderes dog, at salgsprisen muligvis ville være lavere, såfremt området blev solgt til en privat entreprenør, der ønsker at rydde området med den usikkerhed og de omkostninger af forskellig art, der ville være forbundet hermed.

Med venlig hilsen

Martin Lidegaard