

## NOTAT om Lundtoftegade 87

Ved brev af 3. april 2014 har Københavns Kommune anmodet LETT om vores vurdering af, hvorvidt Socialdemokraternes 5. kreds (tidligere Socialdemokratisk Forenings 12. kreds) er forpligtet til at bære rydningsudgifterne forbundet med at fjerne barakken på Lundtoftegade 87, herunder som følge af aftalen af 30. november 2001.

Efter en gennemgang af sagens omfattende akter er det vores vurdering, at Socialdemokraternes 5. kreds ikke har sådanne forpligtelser over for Københavns Kommune. Dette bygger vi sammenfattende på følgende betragtninger:

- Københavns Kommune havde intet kontraktforhold til Socialdemokratisk Forenings 12. kreds før efter fogedsagen i 2001. Kommunen havde før fogedsagen indgået aftale med DUI, herunder om rydningsforpligtelse. Fraværet af skriftlige aftaler og forløbet af fogedforretningen viser, at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds ikke i forhold til kommunen ville kunne bevise, at foreningen havde rettigheder over for barakken;
- I kølvandet på fogedsagen indgik Københavns Kommune ved Kvarterløft ydre Nørrebro den 30. november 2001 aftale med Socialdemokratisk Forenings 12. kreds, der for så vidt forudsatte, at socialdemokraterne indtil aftaleindgåelsen havde været ejer af barakken, men det blev samtidig ved aftalen bestemt, at kommunen ejer af barakken;
- Ved aftalen af 30. november 2001 fik Socialdemokratisk Forenings 12. kreds af Kvarterløft ret til at leje lokaler i barakken af Kvarterløft og ret til at overtage areallejemålet og barakken ved Kvarterløfts ophør i 2007 mod at overtage rydningsforpligtelsen. Aftalens syvende stykke kunne have været formuleret bedre, men bestemmelsen pålagde ikke Socialdemokratisk Forenings 12. kreds en ubetinget rydningsforpligtelse. Dels forudsatte bestemmelsen sit indhold en forhandling, dels var rydningsforpligtelsen i sjette stykke knyttet til overtagelse af areallejemålet. En ubetinget rydningsforpligtelse ville nærliggende have fulgt af aftalens første stykke og ikke af syvende stykke i dettes sammenhæng med sjette stykke, ligesom en

sådan forpligtelse nærliggende ville have udmøntet sig i en forpligtelse for socialdemokraterne til at indbetale et depositum til Kvarterløft modsvarende det depositum, Kvarterløft selv indbetalte til kommunen. Eventuelle forpligtelser skulle tilmed af Kvarterløft have været gjort gældende i 2007; og

- Der blev hverken i 2007 som muliggjort ved aftalen af 2001 eller senere indgået skriftlig aftale mellem Københavns Kommune og socialdemokraterne om, at socialdemokraterne skulle overtage areallejemålet og barakken, herunder rydningsforpligtelse. Der foreligger i al fald ingen skriftlig dokumentation herom, hvilket ville være påkrævet for, at et sådant aftaleforhold ville kunne håndhæves ved domstolene. Advokat Pernille Høxbro har da også på vegne af socialdemokraterne bestridt, at der foreligger uindfrie forpligtelser over for kommunen.

## 1. Sagens faktiske omstændigheder

Ifølge tingbogen fik Københavns Kommune den 11. november 1933 adkomst til Lundtoftegade 87. Der er ikke tinglyst særskilt adkomst til bygninger på grunden, og det fremgår ikke af tingbogen i øvrigt, om der dengang var opført bygninger på grunden.

Det følger imidlertid af BBR, at der allerede i 1931 var blevet opført en bygning på 24 m<sup>2</sup>, og at der året efter overtagelsen i 1934 blev bygget en yderligere bygning på 288 m<sup>2</sup>. Begge bygninger er i BBR angivet som bygninger på lejet grund. De er registreret som bygninger, der anvendes til daginstitution. På bygningens ejendomsnummer i OIS står Kultur- og Fritidsforvaltningen i Københavns Kommune som ejer af bygningerne, der i daglig tale og herefter i dette notat omtales som barakken.

Med virkning fra 1. november 1985 blev der den 7. januar 1986 indgået lejekontrakt mellem Københavns Kommune, Direktoratet for Stadens Faste Ejendomme, som udlejer, og De Unges Idræt (DUI), som lejer, hvorefter DUI som lejer skulle være berettiget til at opstille en barak til et ungdomshjem samt en bygning til varmecentral på Lundtoftegade 87. Kontrakten er formuleret, som om bebyggelserne først skulle opføres, hvilket har at gøre med, at kontrakten er udformet på en standardblanket. Barakken stod der allerede.

Efter lejekontraktens § 9 skulle DUI ved ønske om helt eller delvist fremleje af arealet eller de herpå opførte bygninger forudgående have indhentet direktoratets samtykke for hvert enkelt tilfælde. Det fremgår af lejekontaktens §10, at arealet ved lejemålets ophør skulle afleveres i ren og ryddeliggjort stand, udgravet for

bygningsfundamenter, befæstelser mv. Til sikkerhed for lejens betaling og kontraktens opfyldelse deponerede DUI kr. 1.000 i Arbejdernes Landsbank.

Af brev fra juli 2001 fra Socialdemokratisk Forenings 12. kreds fremgår det, at Kultur- og Fritidsforvaltningen den 4. juli 2001 havde anmodet Socialdemokratisk Forenings 12. kreds om at fraflytte lokalerne på Lundtoftegade 87. I brevet anførte Socialdemokratisk Forenings 12. kreds, at foreningen ikke agtede at fraflytte sine lokaler, medmindre Københavns Kommune kunne tilbyde tilsvarende passende lokaler i valgkredsens område.

Kommunens brev af 4. juli 2001 findes ikke i akterne, men der er ingen tvivl om, at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds ikke i forhold til kommunen havde overtaget lejemålet fra DUI, men tværtimod synes Socialdemokratisk Forenings 12. kreds efter aftale med DUI at have været blevet fremlejer eller bruger af lokaler i barakken på Lundtoftegade 87 uden kommunens forudgående samtykke. Denne klarhed skyldes den fogedsag, som Københavns Kommune den 10. september 2001 påbegyndte med henblik på at få DUI og Socialdemokratisk Forenings 12. kreds udsat af lejemålet.

Af Københavns Kommunes fogedrekvisition fremgår følgende:

*"I løbet af 2000 var der drøftelser mellem lejer og udlejer vedrørende det pågældende lejemål, navnlig med henblik på eventuel overdragelse af lejemålet fra DUI – Lygte afdeling til DSU – Lygte afdeling.*

*Herefter opsagde DUI lejemålet til fraflytning med udgangen af marts måned 2001. Der blev i tiden frem til 31. marts 2001 ført drøftelser mellem Københavns Kommune og Socialdemokratisk Forenings 12' kreds om en videreførelse af lejemålet, men disse drøftelser endte uden resultat.*

*Ved skrivelse af 31. marts 2001 konstaterede DUI herefter, at ejendommen var fraflyttet, men at andre brugere fortsat anvendte de på arealet opførte bygninger. Ved skrivelse af 14. juni 2001 fastholdt Københavns Kommune, at arealet skulle afleveres ryddet for bygninger i overensstemmelse med kontraktens bestemmelser herom. DUI henviste i skrivelse af 26. juni 2001 kommunen til at tage kontakt til Socialdemokratisk Forenings 12' kreds, der ifølge det oplyste skulle eje den på arealet opførte bygning.*

*Efter resultatløse drøftelser mellem Socialdemokratisk Forenings 12' kreds og Københavns Kommune, blev førstnævnte opfordret til omgående*

*at fraflytte lokaliteterne, jf. skrivelse af 4. juli 2001 fra Københavns Kommune."*

Ved brev af 7. oktober 2001 gjorde DUI gældende, at fogedrekvisition alene skulle have været rettet mod Socialdemokratisk Forenings 12. kreds.

Af en udateret intern mail fra Københavns Kommune fremgår det, at der umiddelbart før fogedsagens behandling blev afholdt et internt møde mellem Kvarterløft Ydre Nørrebro, Økonomiforvaltningens 8. kontor, Økonomiforvaltningens 9. kontor og Ejendomsadministrationen om Lundtoftegade 87. På mødet oplyste Kvarterløft, at de eventuelt var interesserede i at leje arealet, og at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds i givet fald enten ville give Kvarterløft barakken på grunden eller overlade dem barakken mod et mindre beløb. Ejendomsadministrationen oplyste, at Kvarterløft kunne leje arealet mod en årlig leje på kr. 96.000. og med ryddelig-gørelsesforpligtelse. Samme besked var givet til Socialdemokratisk Forenings 12. kreds.

Kvarterløft Ydre Nørrebro meddelte, at de snarest ville afklare, om de kunne betale den årlige leje på kr. 96.000 samt påtage sig ryddelig-gørelsesforpligtelsen. Det var Ejendomsadministrationens vurdering, at en nedrivning af bygningen ville beløbe sig til kr. 200.000-250.000.

Ejendomsadministrationen meddelte på mødet, at fogedretssagen ikke ville blive trukket tilbage, men at der indtil videre afventedes en hurtig tilbagemelding fra Kvarterløft.

Fogedsagen blev behandlet i Københavns Byrets Fogedafdeling den 24. oktober 2001. Både DUI og Socialdemokratisk Forenings 12. kreds var indkaldt og deltog under sagens behandling, hvor de sammen var repræsenteret ved advokat Jørgen Jacobsen. DUI tog bekræftende til genmæle over for kommunens påstand om, at kommunen skulle indsættes i besiddelse af grunden. Fogedretten tilkendegav over for Socialdemokratisk Forenings 12. kreds, at foreningen herefter måtte forlade det lejede. DUI og Socialdemokratisk Forenings 12. kreds anmodede om en frist på en måned med henblik på afklaring af, hvordan det praktisk kunne lade sig gøre at få nedrevet/fjernet den på grunden værende bebyggelse. Københavns Kommune meddelte DUI, at såfremt fjernelsen ikke var sket inden for en måned, ville man fra kommunens side sætte sig i besiddelse af arealet og for DUI's regning ryddelig-gøre arealet. Fogedretten erklærede ved kendelsen DUI for udsat af lejemålet.

Advokat Jørgen Jacobsen oplyste ved brev af 26. november 2001 til kommunens advokat, at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds havde oplyst, at der var seriøse

og realistiske forhandlinger i gang med Kvarterløft Ydre Nørrebro, som også havde drøftet sagen internt i Københavns Kommune. Jørgen Jacobsen bad om kommunens bemærkninger hertil, herunder om DUI kunne forvente at blive frigjort for rydningsforpligtelsen, såfremt løsningen udmøntede sig i en ny lejekontrakt.

Kommunens advokat svarede ved brev af 27. november 2001, at han i anledning af forhandlingerne om kvarterløftsprojektet var blevet anmodet om at sætte effektueringen af fogedretskendelsen i bero indtil videre.

Med brev af 3. december 2001 fremsendte advokat Jørgen Jacobsen kopi af en aftale af 30. november 2001 mellem Socialdemokratisk Forenings 12. kreds og Kvarterløft Nørrebro Park om barakken opført på Lundtoftegade 87 til kommunens advokat. Advokat Jørgen Jacobsen gentog spørgsmålet om, hvorvidt hans klient kunne forvente at blive frigjort for sine rydningsforpligtelse.

Af aftalen af 30. november 2001 mellem Kvarterløft Nørrebro Park og Socialdemokratisk Forenings 12. kreds fremgår følgende:

*"Kvarterløft overtager Barakken som den står, forefindes og beset pr. 1.12. 2001. Kvarterløft overtager samtlige forpligtelser. Aftalen løber indtil udgangen af 2007 med mulighed for forlængelse. En forlængelse kan begrundes i en forlængelse af kvarterløftet eller f.eks. i etablering af et foreningshus, hvor 12. kreds vil kunne indtræde som deltager.*

..

*Kvarterløft overtager areallejemålet med Københavns Kommune (p.t. aftalt til 96.000 kr. pr. år) samt den tilknyttede klausul på rydning af grunden ved lejemålets ophør.*

...

*Det er aftalt, at socialdemokratiet kan leje mødelokalet til møder på lige fod med andre foreninger i området.*

*Det er aftalt, at Socialdemokratiets 12. kreds ved Kvarterløftets ophør skal tilbydes areallejemålet med Københavns Kommune med de dertil knyttede forpligtelser (rydning af grunden).*

*Ved Kvarterløftets ophør tilbageføres barakken til Socialdemokratiets 12. kreds, som den står og forefindes. Forhandling herom skal starte mellem Kvarterløft og 12. kreds i januar kvartal 2007."*

Københavns Kommune oplyste ved brev af 7. december 2001 til sin advokat, at lejekontrakten endnu ikke var faldet endeligt på plads, da spørgsmålet om eventuel forlejeret til Socialdemokratisk Forenings 12. kreds endnu udestod.

DUI oplyste ved brev af 7. januar 2002 til kommunens advokat, at Socialdemokratiets 12. kreds havde oplyst, at kommunen havde indgået et nyt internt lejemål med Kvarterløft Nørrebro Park Kvarter, der var gået i gang med at sætte barakken i stand. DUI forventede ifølge brevet, at lejesagen snart ville finde sin endelige afslutning med frigivelse af depositum fra Arbejdernes Landsbank.

Ved brev af 24. januar 2002 oplyste Københavns Kommune til sin advokat, at kommunens ejendomsadministration pr. 1. januar 2002 havde indgået en lejekontrakt med Kvarterløft Nørrebro Park Kvarter, og at DUI derfor kunne frigøres for sine forpligtelser, ligesom fogedsagen kunne hæves.

Ved brev af 28. januar 2002 meddelte Københavns Kommune, at DUI hermed var frigjort i sin helhed fra forpligtelserne i lejekontrakten.

Der findes ikke en kopi af den indgåede lejekontrakt mellem Ejendomsadministrationen og Kvarterløft Nørrebro Park i sagsmaterialet, hvilket kan have at gøre med, at der er tale om et internt lejemål, da Kvarterløft i juridisk forstand er en del af Københavns Kommune.

Der er ikke i sagen oplysninger, der tyder på, at der i 2007 blev gennemført forhandlinger om Socialdemokratisk Forenings 12. kreds' tilbagetagelse af areallejemål fra Kvarterløft.

Der er heller ikke tilvejebragt yderligere underskrevne lejekontrakter i sagen efter 2007.

Ifølge Kultur- og Fritidsforvaltningens interne notat af 5. marts 2009, der er udarbejdet i forbindelse med søgning efter lokaler til Lokaludvalgssekretariatet, er Københavns Kommune ifølge BBR ejer af barakkerne. Derudover fremgår det af notatet, at Kvarterløft blev opsagt til fraflytning fra areallejemålet 1. januar 2008 med løsningsdato den 1. april 2008. Det er anført, at et depositum på kr. 60.000 og en resterende lejebetaling på kr. 26.160 blandt andet skulle dække fjernelse af pavillonen. Af notatet fremgår endvidere følgende:

*”1. Kontakt til Socialdemokratiet om ejerskab til pavillonen. Der er mere end 1 års lejebetaling og fjernelse af pavillonen som udgifter for dem, hvis de vil fastholde ejerskabet. Det forventes derfor ikke at give problemer at*

*få bekræftet, at Socialdemokratiet ikke længere har noget ejerskab til pavillonen.*

*2. Kontakt til Kvarterløft, der er aldrig sket en afregning af depositum. Umiddelbart har de små 40.000 kr. til gode, men herfra skal så gå fjernelse af pavillonen, så der bliver vel ikke noget i overskud.*

*3. Kontakt til AKBs områdesekretariat. De har aldrig lejet grunden eller betalt leje, så de bør vel have opkrævninger på skyldig leje og derefter have besked på, at vi selv skal anvende bygningen. Om de har lejet pavillonen skal undersøges nøjere.*

*4. Lokaludvalgssekretariatet skal leje uden tilbud til andre forvaltninger... ”*

I intern mail af 6. april 2009 fra Kultur- og Fritidsforvaltningen er anført:

*”Der har været diskussion om ejerskabet til bygningen på grunden. Ingen har villet påtage sig nedrivnings-/fjernelsesforpligtelsen. Jeg har nu aftalt med Socialdemokratiet, at Kjød kan overtage bygningen på vilkår som vi er enige om.”*

I sagen ligger flere forskellige udkast til lejekontrakter udarbejdet af Kultur- og Fritidsforvaltningen/Københavns Ejendomme mellem forskellige parter som udlejer og lejer af grunden og barakkerne, men der foreligger ikke en underskrevet lejekontrakt med Socialdemokratisk Forenings 12. kreds eller nu Socialdemokraternes 5. kreds om leje af grunden med en nedrivningsforpligtelse. I sagen ligger bl.a. følgende:

- Ikke-underskrevet lejeaftale fra 2009 på såvel grund og bygning mellem Socialdemokratisk Forenings 12. kreds og Kultur- og Fritidsforvaltningen.
- Ikke-underskrevet lejeaftale, som er udateret, på bygninger mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen, Lokaludvalget.
- Ikke-underskrevet lejeaftale pr. 1. januar 2010 på grunden mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen, Center for Borgerservice.

Af beslutningsreferat af 27. januar 2010 af møde mellem Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningen med Center for Borgerservice og Nørrebro Lokaludvalg fremgår, at bygningen på Lundtoftegade 87 ejedes af Socialdemokraterne.

Københavns Ejendomme bekræftede den 29. juli 2010 over for Nørrebro Lokaludvalg, at det måtte sætte gang i vedligeholdelse af de ydre arealer.

I et notat af 28. juli 2010 om besvarelse af diverse spørgsmål fra Nørrebro Lokaludvalg har Københavns Ejendomme om indgåelse af lejekontrakt om ejendommen oplyst, at bygningerne på ejendommen er erhvervet af kommunen. Der fremgår følgende:

*"Der er således tale om udlejning af en ren kommunal ejendom til en kommunal institution."*

Den 3. april 2012 har LETT ved advokat Michael Holsting i en mail til Københavns Ejendomme på baggrund af de for ham foreliggende oplysninger som led i den almindelige driftsrådgivning konkluderet, at Københavns Ejendomme kunne rette et krav mod Socialdemokraterne for rydning af bygningen. Denne konklusion var dog baseret på en række forudsætninger, som senere under klarlægning af sagen har ændret sig, herunder at der efter DUI udsættelse i 2001 blev indgået lejekontrakt med Kvarterløft med forpligtelse til ryddeliggørelse, og at der i den forbindelse blev betalt husleje og deponeret kr. 60.000.

Advokat Pernille Høxbro har brev af 4. oktober 2012 for Socialdemokraternes 5. kreds bestridt at være forpligtet af en rydningsforpligtelse, da Københavns Kommune helt tilbage fra udsættelsen i 2001 af DUI har udøvet en ejers rettigheder også over barakkerne. Hun henviste i den forbindelse til, at kommunen fik udsat lejeren af grunden og til Kvarterløfts og Sekretariatet for Nørrebros Lokaludvalgs efterfølgende disponering over bygningen. Københavns Kommune havde derfor efter hendes opfattelse de facto overtaget barakkerne, og hun bestred, at hendes klient hverken var ejer eller lejer af barakken, og derfor ej heller havde nogen forpligtelser for barakkerne.

I brev af 5. november 2012 har Københavns Ejendomme gjort gældende, at Socialdemokraterne, efter fogedsagen stoppede, fortsatte brugen af grundarealet og dermed også havde den almindelige forpligtelse til efter endt brug at aflevere grundarealet tilbage i ryddeliggjort stand. Videre at rydningsforpligtelsen kun i lejeperioden blev overført til Kvarterløft, og at Sekretariatet for Nørrebro Lokaludvalg ved deres overtagelse af brugen af bygningen i 2009 ikke fik overført rydningsforpligtelsen.



I sagen ligger der tilbud på udførelse af nedrivningsarbejdet på ejendommen på kr. 230.000-250.000.

Derudover er det oplyst, at der er betalt dækningsafgift af grundværdien af Københavns Ejendomme gennem tiden. I 2012 har Københavns Ejendomme bekostet udskiftning af olietanken på ejendommen.

Det er oplyst, at Socialdemokraterne ikke har betalt arealleje på noget tidspunkt til Københavns Kommune. Socialdemokraterne har ikke modtaget leje for bygningen på noget tidspunkt. Københavns Kommune har modtaget leje og depositum for arealleje af DUI, af Kvarterløft og af Sekretariatet for Nørrebro Lokaludvalg.

## **2. Vurdering af sagen**

### **2.1 DUI er areallejer**

DUI havde frem til udgangen af marts 2001 lejekontrakten af 7. januar 1986 med Kultur- og Fritidsforvaltningen med forpligtelse til ved lejemålets ophør at aflevere grunden i ryddeliggjort stand.

Socialdemokratisk Forenings 12. kreds havde ingen rettigheder ifølge lejekontrakten, hvilket blev bekræftet ved fogedforretningen, der førte til udsættelse af DUI som lejer.

Da Socialdemokratisk Forenings 12. kreds ikke er omtalt i lejekontrakten af 7. januar 1985, og da der ikke foreligger dokument om efterfølgende samtykke til DUI om ret til fremleje til Socialdemokratisk Forenings 12. kreds i overensstemmelse med lejekontraktens § 9, synes DUI at have disponeret over det lejede i strid med aftalegrundlaget med Københavns Kommune. Dette er dog uden selvstændig betydning nu, eftersom forholdet blev belyst under fogedsagen i 2001.

Der er intet belæg for, at Københavns Kommune havde nogen form for kontraktrelation med Socialdemokratisk Forenings 12. kreds, da DUI var lejer.

### **2.2 DUI blev frigjort for rydningspligten i 2001**

Efter DUI's opsigelse af lejekontrakten i 2001 blev der ved aftale af 30. november 2001 mellem Socialdemokratisk Forenings 12. kreds og Københavns Kommunes Kvarterløft Ydre Nørrebro om overdragelse af barakken til Kvarterløft forudsat, at Kvarterløft overtog areallejemålet med Københavns Ejendomme samt den tilknyt-

tede rydningsforpligtelse. Dette harmonerer med, at Kvarterløft efter det oplyste indgik lejekontrakt om grunden med Københavns Ejendomme og betalte arealleje og depositum, således som det er anført af kommunens advokat i brev af 24. januar 2002.

Københavns Kommunes advokat meddelte ved brev af 28. januar 2002 DUI's advokat Jørgen Jacobsen, at Københavns Kommune i sin helhed havde frigjort DUI for forpligtelserne i lejekontrakten om grunden, herunder rydningsforpligtelsen.

### 2.3 Forholdet til Socialdemokraterne

Der foreligger ingen underskrevne lejekontrakter om Lundtoftegade 87 med (eller uden) rydningsforpligtelser mellem Københavns Kommune som udlejer og Socialdemokratisk Forenings 12. kreds (nu Socialdemokraternes 5. kreds) som lejer.

Der var i forbindelse med fogedsagen drøftelser herom, men disse endte i stedet med, at Københavns Kommune internt indgik lejemål med Kvarterløft. Der foreligger ikke lejekontrakt vedrørende dette lejemål, men det er oplyst, at Kvarterløft indbetalte depositum som led i overtagelsen af rydningsforpligtelsen. Socialdemokratisk Forenings 12. kreds havde under fogedsagen gjort gældende, at socialdemokraterne var ejer af barakken.

Ved aftalen fra 30. november 2001 mellem Kvarterløft og Socialdemokratisk Forenings 12. kreds blev det i første afsnit slået fast, at socialdemokraterne overdrog barakken til Kvarterløft. Det var vel herefter på den ene side anerkendt af Kvarterløft, at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds, som hævdede under fogedsagen, havde været ejer af barakkerne, men det blev samtidig slået fast, at Kvarterløft regnet fra 1. januar 2002 skulle være ejer. Socialdemokratisk Forenings 12. kreds var det i al fald ikke længere. Københavns Kommune er i overensstemmelse hermed registreret som ejer af barakken i BBR.

Rydningsforpligtelsen i forhold til Københavns Kommune måtte naturligt følge ejeren af barakken, og det blev derfor som konsekvens af angivelsen i første afsnit i aftalens tredje afsnit oplyst, at Kvarterløft i forhold til Københavns Kommune skulle overtage både areallejemålet og rydningsforpligtelsen. Bortset fra at Kvarterløft juridisk er en del af Københavns Kommune, så blev kommunen også gjort bekendt med aftalen.

Det var ved aftaleindgåelsen bestemt, at Kvarterløft skulle ophøre i 2007. Aftalen indeholder bestemmelser, der skulle sikre Socialdemokratisk Forenings 12. kreds fortsatte mulighed for at anvende barakken, hvis lokaler socialdemokraterne på

lige fod med andre foreninger havde kunnet leje siden aftalens indgåelse, jf. aftalens femte stykke.

Ophørssituationen er reguleret i aftalens sjette og syvende stykke. I sjette stykke fastsloges en forpligtelse for Kvarterløft til at tilbyde Socialdemokratisk Forenings 12. kreds at overtage areallejemålet med Københavns Kommune med *"de dertil knyttede forpligtelser (rydning af grunden)"*. Bestemmelsen er formuleret som en ret for Socialdemokratisk Forenings 12. kreds, som socialdemokraterne i påkommende tilfælde kunne sige ja eller nej til. Enten ville Socialdemokratisk Forenings 12. kreds overtage areallejemålet, eller også ville foreningen det ikke.

Barakkens tilstand i 2007 ville selvfølgelig have betydning for overvejelserne i Socialdemokratisk Forenings 12. kreds om, hvorvidt man i påkommende tilfælde skulle overtage Kvarterløfts forpligtelser, herunder rydningsforpligtelsen. Ved aftalens indgåelse kunne parterne ikke kende omfanget heraf, bl.a. fordi Kvarterløft efter aftalens fjerde stykke skulle foretage *"de renoveringer der findes nødvendig"*.

I syvende stykke er det bestemt, at barakken ved aftalens ophør skulle *"tilbageføres barakken til Socialdemokratiets 12. kreds, som den står og forefindes."* Det giver kun mening, at tilbageføre barakken, hvis socialdemokraterne samtidig måtte vælge at udnytte retten efter sjette stykke til at overtage areallejemålet. Det er væsentligt at hæfte sig ved, at det ifølge bestemmelsen ikke er rydningsforpligtelsen, som socialdemokraterne skulle overtage ved aftalens ved ophør, det er barakken. Det fremgår videre af bestemmelsen, at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds skulle overtage barakken som *"den står og forefindes"*, hvilket ville bero på, hvordan Kvarterløft efter fjerde stykke måtte have renoveret og vedligeholdt barakken.

I syvende stykke andet punktum er det anført, at der i januar kvartal 2007 skulle startes forhandling *"herom"*, hvormed der utvivlsomt menes overtagelse efter syvende afsnit første stykke. Hvor der skal være en forhandling, er det også sådan, at hver af parterne kan takke det nej, hvis der ikke kan opnås enighed. En sådan forhandlingsklausul var konkret velbegrundet, da Socialdemokratisk Forenings 12. kreds forståeligt kunne have behov for at forhandle betydningen af Kvarterløfts renovering og vedligeholdelse foretaget mellem 2002 og 2007, før Socialdemokratisk Forenings 12. kreds besluttede sig for at udnytte retten efter sjette stykke. Det skal i sammenhængen nævnes, at det fulgte af sjette stykke, at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds skulle overtage rydningsforpligtelsen, hvis socialdemokraterne udnyttede retten efter sjette stykke, hvilket ikke havde mening, hvis socialdemokraterne under alle omstændigheder havde denne efter syvende stykke.

Vi vil også fremhæve, at skulle første punktum i syvende stykke have haft til formål at fastslå en rydningsforpligtelse uafhængig af, om Socialdemokratisk Forenings 12. kreds ønskede at overtage areallejemålet efter sjette stykke, så ville bestemmelse herom naturligt være fastslået indledningsvis i forbindelse med angivelsen om Kvarterløfts overtagelse af barakken i første stykke, og ikke som sket til sidst i forlængelse af beskrivelsen af overtagelsesretten i aftalens sjette stykke.

Det taler ligeledes imod, at Socialdemokratisk Forenings 12. kreds ved indgåelsen af aftalen den 30. november 2001 skulle have påtaget sig en ubetinget rydningsforpligtelse, at foreningen ikke til Kvarterløft skulle indbetale depositum til sikkerhed herfor, navnlig når Kvarterløft selv havde måttet indbetale depositum til Københavns Kommune.

Bestemmelsen i syvende stykke kunne have været formuleret bedre. Det vil ved fortolkning hos domstolene komme Københavns Kommune til skade, at Kvarterløft af natur var en offentlig institution, mens Socialdemokratisk Forenings 12. kreds var en idealistisk orienteret lokalforening. Hertil kommer, at aftalen ikke var af kommerciel karakter, og det efter det foreliggende ikke synes at have været socialdemokraterne, der opførte barakken tilbage i 1930'erne. I givet fald er det underligt, at socialdemokraterne ikke kom med på den lejekontrakt, som DUI i 1985 indgik med Københavns Kommune.

Der er ikke i sagens akter oplysninger om, at der i 2007 skulle have været afholdt forhandlinger om tilbageførsel af barakken til socialdemokraterne. Dette gør i sig selv, at Socialdemokraternes 5. kreds ikke nu i 2014 ville kunne mødes med forpligtelser efter aftalen.

Eventuelle forpligtelser forfaldne i 2007 ville i øvrigt også nærliggende være forældet i dag.

#### 2.4 Københavns Kommune har disponeret som ejer over barakken siden 2001

Københavns Kommune har efter de foreliggende oplysninger haft nøglerne til barakken siden udgangen af marts 2001 og har haft ansvaret for lokalefordelingen i barakken.

Fogedretten erklærede ved kendelse af 24. oktober 2001, lejerer, DUI, for udsat og udlejerer, Københavns Kommune, for indsat i det lejede.

Københavns Kommune har lejet arealet og barakken ud til Kvarterløft fra 1. januar 2002 til 1. april 2008.

Københavns Kommune har derefter overladt arealet og barakken til AKB's områdesekretariat og siden til Sekretariatet for Lokaludvalget Nørrebro. Lokaludvalget har brugt barakken fra 2009 og frem til april 2013.

Både Kvarterløft og Lokaludvalget har efter det oplyste betalt grundleje til Københavns Kommune. Der er endvidere betalt depositum, der også skulle dække for en evt. manglende ryddeliggørelse af grunden. Derudover er det oplyst, at der er betalt dækningsafgift af grundværdien af Københavns Kommune ved Københavns Ejendomme gennem tiden.

I 2012 har Københavns Ejendomme bekostet udskiftning af olietanken på ejendommen.

Socialdemokraterne har ikke på noget tidspunkt betalt leje for grunden til Københavns Kommune, ligesom socialdemokraterne ikke har modtaget lejeindtægt for barakken på noget tidspunkt.

Det må derfor konkluderes, at Københavns Kommune har disponeret som en ejer over barakken siden 2001.

## 2.5 Efterfølgende tilkendegivelser har været modstridende

Det fremgår af beslutningsreferat dateret den 27. januar 2010 af møde mellem Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningen med Center for Borgerservice og Nørrebro Lokaludvalg, at barakken på Lundtoftegade 87 ejedes af socialdemokraterne. Det fremgår ikke, hvoraf en sådan ret for socialdemokraterne skulle kunne udledes. Socialdemokraternes 5. kreds ville ikke uden skriftlig dokumentation kunne have vundet ejendomsret ved domstolene, navnlig ikke henset til aftalen af 20. november 2001, hvorefter socialdemokraterne utvivlsomt ikke længere var ejer af barakken.

I et notat af 28. juli 2010 om besvarelse af diverse spørgsmål fra Nørrebro Lokaludvalg har Københavns Ejendomme om indgåelse af lejekontrakt om barakken oplyst, at barakken på ejendommen er erhvervet af kommunen. Det er anført:

*”Der er således tale om udlejning af en ren kommunal ejendom til en kommunal institution.”*

Efter Lokaludvalgets fraflytning af barakbygningen har Københavns Ejendomme i en korrespondance i efteråret 2012 over for Socialdemokraternes 5. kreds fremsat krav om rydning af grunden.

Socialdemokraterne har afvist kravet under henvisning til, at de ikke længere er ejer af barakken, som Københavns Kommune efter deres opfattelse de facto har overtaget rådigheden over.

København, den 22. april 2014

  
René Offersen

  
Henrik Græsdal