

U.2001.2493H

Tilbagekøbsret for Københavns Kommune tinglyst i 1918-19 ikke tilsidesat.*Aftaler 224.4 - Forvaltningsret 3.3 - Menneskerettigheder 1.1 - Statsforfatningsret 9.*

Ved Københavns Kommunes salg af en ejendom i Valby i 1918-19 aftales og tinglystes en deklaration, hvorefter kommunen første gang i 1980 og derefter med 10 års mellemrum havde ret til at tilbagekøbe ejendommen for den oprindelige grundpris - 2.915 kr. - med tillæg af bygningernes værdi. Kommunen udnyttede ikke sin tilbagekøbsret i 1980. I slutningen af 1980 købte E ejendommen. I 1985 varslede kommunen, at den ville gøre brug af tilbagekøbsretten i 1990. På grundlag af de fastsatte generelle retningslinier for administrationen af kommunens tilbagekøbsrettigheder fik E tilbud om udskydelse af tilbagekøbstidspunktet til 2060 mod betaling af kontant 93.000 kr., alternativt frikøb af tilbagekøbsretten mod betaling af yderligere ca. 18.000 kr. Efter at E havde bestridt tilbagekøbsrettens gyldighed, anlagde kommunen retssag med påstand om, at den var berettiget til at tilbagekøbe ejendommen i overensstemmelse med deklarationen. Kommunen havde ikke ved aftalen om og tinglysningen af deklarationen i 1918-19 tilsidesat kommunalfuldmagten eller andre offentligt-gretlige regler. Deklarationen var ikke udtryk for en skat og var derfor ikke i strid med grundlovens § 43. E var ved købet af ejendommen i 1980 bekendt med deklarationen og havde ikke grundlag for at antage, at tilbagekøbsretten alene ville blive gjort gældende med henblik på planmæssige formål. Når endvidere hensås til indholdet af kommunens tilbud om frikøb eller udskydelse af tilbagekøbstidspunktet og konsekvenserne af tilbagekøbsdeklarationen i øvrigt, fandtes der ikke at være grundlag for at tilsidesætte deklarationen efter aftalelovens § 36 eller andre aftaleretlige regler. Deklarationen var efter sit indhold ikke omfattet af grundbyrdeoven. Den var endelig heller ikke i strid med Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Kommunens påstand blev herefter taget til følge.[1]

2494

H.D. 13. september 2001 i sag I 574/1998

Ville Budtz og Gunnar Andersen (adv. Christian Harlang, Kbh., e.o.) mod
Københavns Kommune (adv. Holger Rendtorff, Kbh.).

Østre Landsrets dom 3. december 1998 (7. afd.)

(Vagn Rasmussen, Bent Carlsen, Benedikte Tegldal (kst.)).

Under denne sag, der er anlagt den 19. august 1992, har sagsøger, Københavns Kommune, påstået de sagsøgte, Ville Budtz og Gunnar Andersen, tilpligtet in solidum at anerkende, at sagsøger er berettiget til at tilbagekøbe den sagsøgte tilhørende ejendom matr.nr. 1484 Valby, beliggende Castbergsvej 34, 2500 Valby, for en grundpris på kr. 2.915,- med tillæg af en pris for de på ejendommen værende bygninger, fastsat af 3 mænd udmeldt af retten, subsidiært af Indenrigsministeriet, alt i overensstemmelse med deklaration lyst på ejendommen den 4. august 1919.

De sagsøgte har påstået frifindelse og som følge deraf aflysning af deklarationen. Subsidiært har de sagsøgte påstået sagsøger tilpligtet at anerkende, at tilbagekøb kun kan ske til et lovligt kommunalt formål og mod fuld erstatning. Mest subsidiært har de sagsøgte nedlagt påstand om, at deklarationen aflyses mod et af retten fastsat vederlag.

Sagsøger har påstået frifindelse over for de af de sagsøgte nedlagte påstande.

De sagsøgte er bevilget fri proces.

Sagens omstændigheder er følgende:

I Borgerrepræsentationens lukkede møde den 16. marts 1903 vedtog forsamlingen at nedsætte »et udvalg til at overveje og afgive betænkning om, hvilke regler der bør følges ved afhændelsen af kommunens grunde.« Under forhandlingerne herom blev der blandt andet udtalt ønske om, at kommunen kunne sælge, således at grundenes fremtidige værdistigning helt eller delvis kom kommunen til gode.

Udvalget afgav betænkning den 5. februar 1906. Det fremgår blandt andet heraf, at »under udvalgets overvejelser om, hvorledes man bedst kunne sælge, således at den fremtidige værdistigning tilfalder kommunen, har opmærksomheden særlig været rettet på den fortegnelse over ialt 14 villagrunde i Kristianiagade og ved Holmens Kirkegård, der af kommunen er solgt med tilbagekøbsret«. Udvalgets flertal foreslog herefter, at »magistraten opfordres til at forsøge, om nogle af de første grundsalg til stor bebyggelse kan afsluttes på samme eller lignende vilkår som salgene i Kristianiagade og ved Holmens Kirkegård. . .«.

Borgerrepræsentationen tiltrådte i et møde den 7. maj 1906 udvalgsflertallets indstilling.

Under borgerrepræsentationens forhandling den 7. maj 1906 udtalte borgmester Jensen blandt andet:

»at han er fuldt ud enig i Maalet: at sikre Kommunen Adgang til Andel i eller helst hele Udbyttet af den stigende Grundværdi.«

Formanden og ordføreren for ovennævnte udvalg udtalte under behandlingen af udvalgets betænkning blandt andet:

»Han og vistnok ogsaa Becker var, da de behandlede Spørgsmaalet om, hvorledes Kommunen kan sikre sig Andel i den stigende Jordrente, klar over og ytrede, at en af Følgerne af, at man betingede sig Tilbagekøbsret eller en stigende Grundrente, kunde være, at Prisen blev sat noget ned, men Borgmesteren syntes at se noget sortere paa det, idet han mente, at det vilde være en aldeles ufejlbarlig Følge, at Prisen vilde blive sat ikke saa lidt ned. Det kan naturligvis være. Dog lod det til, at Borgmesteren i den Henseende kun støttede sig paa sin Vurdering af Forholdet, ikke paa praktisk Erfaring.

...

For ham stillede det sig saaledes, at det vilde kunne gaa paa en helt anden Maade. Mange af de Folk, som køber af Kommunen, tænker kun paa at faa fra Haanden og i Munden, de tænker kun paa at gennemføre deres Byggeforetagende og ikke paa stort andet, og han kunde egentlig ikke se, at Byggeforetagendets Gennemførlighed i nogen som helst Grad forringes ved, at man søger at sikre Kommunen den stigende Jordrente enten paa den af Flertallet eller den af Mindretallet foreslaaede Maade. I det ene Tilfælde kommer Smerterne om 70-80 Aar, i det andet om 20 Aar, men det er vistnok for Flertallet af dem, der køber af Kommunen, ret fjerne Tidspunkter. Han tænkte ikke herved paa de Folk, der køber til Villabebyggelse ude i Kvarteret Vest for Strandvejen - muligvis vilde det for dem stille sig noget anderledes - men der er andre, som han var tilbøjelig til at tro vilde give omtrent den samme Pris som ellers. Han turde ikke paastaa det; mulig har Borgmesteren Ret, hvad han meget vilde beklage. Det vilde man imidlertid nu faa at se, eftersom Borgmesteren har lovet at gøre Forsøg i den Retning, saaledes som det forhaabentlig nu bliver vedtaget.«

Herefter blev det normen, at salg af kommunens ejendomme skete med tilbagekøbsret for kommunen. Tilbagekøbsrettighederne var oprindeligt udformet således, at kommunen fik ret til på et fastsat tidspunkt med normalt 5 års varsel at tilbagekøbe den solgte ejendom mod betaling af den oprindelige grundsalgspris med tillæg af bygningernes værdi fastsat efter en nærmere bestemt vurdering. Fra begyndelsen af 1930'erne blev kommunens grundsalg typisk gennemført med tilbagekøbsret alene mod betaling af den oprindelige grundsalgspris.

Den 20. november 1995 fremlagde Københavns

2495

Magistrat et forslag om indførelse af en afløsnings- og ny udskydelsesordning for tilbagekøbsrettigheder. I forslaget anførtes blandt andet, at det »i dag er praksis, at kommunen som hovedregel varsler tilbagekøb, men samtidig tilbydes ejerne mulighed for udskydelse af tilbagekøbsretten i op til 70 år mod betaling af et beregnet udskydelsesvederlag«. Magistraten indstillede:

- »at der indføres en afløsningsordning og en ny udskydelsesordning for kommunens tilbagekøbsrettigheder byggende på de i indstillingen anførte retningslinier,
at Magistraten bemyndiges til at meddele afløsning og udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder ud fra de vedtagne retningslinier, samt til når det skønnes økonomisk hensigtsmæssigt at varsle tilbagekøb på det i deklARATIONERNE anførte tidspunkt,
at der ved fremtidig handel med kommunale ejendomme og grunde kan sælges både med og uden tilbagekøbsret.«

Den 15. februar 1996 vedtog Borgerrepræsentationen magistratens indstilling. Det fremgår af magistratens indstilling, at Københavns Kommune i 1995 havde tilbagekøbsrettigheder til i alt 5.697 ejendomme.

I årene 1912-1925 solgte sagsøger i alt 124 ejendomme beliggende samlet i et område af Valby. En af disse handler vedrørte matr.nr. 1484 Valby, der i dag ejes af de sagsøgte. Således tiltrådte Borgerrepræsentationen den 3. september 1918, at grunden blev solgt til Axel T.M. Hansen for en pris af 2 kr. pr. kvadratalen og således, at sagsøger fik tilbagekøbsret i året 1980 og senere mod betaling af købesummen med tillæg af bygningernes værdi. Den 18. september 1918 blev Borgerrepræsentationens tiltræden meddelt Axel T.M. Hansen.

Den 4. august 1919 blev der på ejendommen tinglyst en deklaration, der blandt andet indeholdt følgende bestemmelse:

»Kommunen skal være berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf i april måned i året 1980. Dersom kommunen ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendommen i det nævnte år, skal dette kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel. Overtagelsen sker for den sum, der ved salget fra kommunen er bleven betalt for det pågældende areal, beregnet efter den ovennævnte pris pr. kvadratalen med tillæg af bygningernes værdi. Denne værdi fastsættes af 3 mænd, udmeldte af Indenrigsministeriet, eller eventuelt af mænd, udmeldte af retten.«

Det fremgik af deklarationen, at ejendommens areal var 435 m² (1104 kvadratalen), og at salgsprisen var 2 kr. pr. kvadratalen.

I 1935 overdrog sagsøger til den daværende ejer yderligere et areal på 88,4 m², og det bestemtes, at tilbagekøbsprisen for dette areal skulle være 8 kr. pr. m².

Den samlede tilbagekøbspris for grunden blev herefter 2.915 kr.

Inden de sagsøgte købte ejendommen matr.nr. 1484 Valby, beliggende Castbergsvej 34, havde de ved skøde af 31. august 1973 købt en ejendom beliggende i samme område på adressen Panumsvej 23. I skødets punkt 1 var blandt andet anført følgende:

»Med hensyn til servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen, dog bemærkes særlig

at der den 11/2 og den 9/12 1918 er lyst deklaration angående nærmere bestemt tilbagekøbsret for Københavns kommune,

at der den 9/5 1956 er lyst deklaration indeholdende ændringer i de 9/12 og 11/2 1918 lyste deklarationer om salg og tilbagekøbsret.«

Ved skøde af 18. november 1980 købte de sagsøgte ejendommen Castbergsvej 34, der ikke var blevet tilbagekøbt af sagsøger i henhold til den den 4. august 1919 tinglyste deklaration. Af skødets § 1 fremgik blandt andet følgende:

»Der er lyst følgende byrder, hæftelser og deklarationer på ejendommen:

4/8 1919: Deklaration om nærmere bestemt tilbagekøbsret for Københavns kommune.

Københavns kommune har, - i henhold til deklaration, tilbagekøbsret til jord og bygninger, på de i deklarationen fastsatte vilkår.

Tilbagekøbsretten kan gøres gældende med 10 års mellemrum, tidligst - med mindst 5 års varsel - år 1990.

Kopi af deklarationen og skrivelse af 3. september 1973 fra Direktoratet for Statens faste ejendomme, Rådhuset, København V., til Leif Bruun-Andersen, vedrørende udsættelse af Københavns kommunes tilbagekøb, forevist køberne.«

Med overtagelse den 11. december 1980 solgte de sagsøgte herefter ejendommen Panumsvej 23. Skødet indeholdt blandt andet følgende bestemmelser:

»Ejendommen overdrages endvidere med samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgerne og tidligere ejere, i hvilken henseende bemærker, at der den

11/2 1918 er lyst dek. ang. nærmere bestemt tilbagekøbsret for Københavns kommune. Opr. pant efter hæftelse 1 og 2.

9/5 1956 er lyst dekl. indeholdende ændringer i den den 9/12 1918 og 11/2 1918 lyste dekl. om salg og tilbagekøbsret.

Pkt. Såfremt Københavns kommune udnytter sin ret til at købe ejendommen tilbage i 1988 for kr.

2496

210.000,00 kan hver af parterne hæve nærværende handel. Ophævelse skal i så fald ske senest 3 måneder efter Københavns kommunes Borgerrepræsentations vedtagelse om at købe tilbage. Tilbageskødningen til sælgerne sker på samme vilkår som i nærværende handel, d.v.s. til en købesum på kr. 580.000,00, og således at de af køberne i den siden overtagelsen forløbne tid betalte terminsydelser på pantebrev samt skatter og afgifter og lignende, ikke skal betales tilbage af sælgerne. Sælgerne bærer udgifterne ved tilbageskødningen.

Pkt. Såfremt Københavns kommune frafalder deklarationen om tilbagekøbsret - tidsbegrænset eller fuldstændig - mod vederlag, optager parterne forhandlinger om eventuel regulering af købesummen. Ender disse resultatløse, kan begge parter hæve handelen. Ophævelse skal i så fald ske senest 3 måneder efter Københavns kommunes Borgerrepræsentations meddelelse om, hvorledes man vil gøre tilbagekøbsretten gældende.

Med hensyn til tilbageskødningen gælder bestemmelsen ovenfor i pkt. 1, 2. afsnit.

Køberne forpligter sig til, inden eventuel indgåelse af aftale med Københavns kommune om dennes tilbagekøbsret, at indhente sælgernes samtykke hertil.«

Forud for den sidstnævnte ejendomshandel havde de sagsøgte på foranledning af en interesseret køber rettet henvendelse til sagsøger vedrørende dennes tilbagekøbsret til ejendommen Panumsvej 23. Ved skrivelse af 22. september 1980 skrev daværende overborgmester Egon Weidekamp følgende til de sagsøgte:

»I anledning af jeres breve af 29. august og 14. september d.å. vedrørende kommunens tilbagekøbsret til ejendommene beliggende i Valby Vænge kan jeg meddele, at det over for mig er oplyst, at ejendomsdirektoratet på telefonisk forespørgsel vedrørende ovennævnte tilbagekøbsret rutinemæssigt svarer, at kommunen har tilbagekøbsret næste gang i 1988 på de i deklarationen for de enkelte ejendomme angivne vilkår, og at varsel skal afgives i 1983, hvis kommunen måtte ønske at benytte sig af sine rettigheder efter deklarationen, enten i form af at ejendommene overtages, eller at tilbagekøbsretten udskydes et vist antal år på nærmere angivne økonomiske vilkår.

Der foreligger hverken for jeres ejendom eller andre ejendomme i området specielle tilkendegivelser. Ejendomsdirektoratet må selvsagt være neutralt over for køber og sælger og kan derfor ikke svare med andet end et referat af de rettigheder, som deklarationerne giver kommunen.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at der er aftalt møde med grundejerforeningen med henblik på en drøftelse af tilbagekøbsdeklarationerne i området.«

Den 18. april 1985 vedtog Borgerrepræsentationen at bemyndige magistraten til inden udgangen af april måned 1985 at afgive varsel om tilbagekøb af 124 ejendomme i Valby, herunder ejendommen Castbergsvej 34.

I overensstemmelse hermed blev tilbagekøb varslet ved skrivelse af 26. april 1985 til de enkelte ejere, herunder de sagsøgte. I skrivelsen anførtes afslutningsvis følgende:

»Det bemærkes, at magistraten af borgerrepræsentationen samtidig er blevet bemyndiget til at indlede nærmere forhandling med Grundejerforeningen Lyset og eventuelt med de enkelte ejere med henblik på udskydelse af kommunens tilbagekøbsret i en ny 70-års periode fra 1990 og om de nærmere vilkår herfor, såfremt dette må foretrækkes fremfor kommunens overtagelse af ejendommen som bestemt i deklarationen.«

Der var herefter forhandlinger mellem sagsøger og Grundejerforeningen »Lyset«, der repræsenterede 107 af de 124 ejendomme, samt med ejerne af de resterende 17 ejendomme, herunder de sagsøgte.

I skrivelse af 2. december 1986 fra Indenrigsministeriet til Grundejerforeningen »Kanthusene« v/ Gunnar Andersen hedder det bl.a.:

»I denne anledning skal Indenrigsministeriet udtale, at det er antaget i teori og praksis, at de kommunale tilsynsmyndigheders sanktioner ikke kan anvendes til gennemtvungelse af krav, der grunder sig på privatretlige forpligtelser. Sanktioner kan derfor kun anvendes, hvis en kommune har overtrådt offentligretlige regler, herunder de kommunalretlige regler.

Bedømmelsen af, om en kommune ved sine dispositioner over fast ejendom har overtrådt de kommunalretlige regler, må afhænge af, hvilket formål der tilsigtes fremmet ved de pågældende dispositioner. Som oplyst i Boligministeriets skrivelse af 26. april 1985 har Folketingets Boligudvalg i 1984 stillet en række spørgsmål om hjemfaldsklausulerne til Boligministeriet. Disse spørgsmål blev ved Indenrigsministeriets mellemkomst fremsendt til borgerrepræsentationen, der bl.a. oplyste følgende: »Baggrunden for, at man i sin tid vedtog, at der ved kommunens salg af grunde skulle pålægges de pågældende ejendomme deklaration om tilbagekøbsret, var økonomiske hensyn, idet kommunen derved sikrede sig andel i de fremtidige grundværdistigninger. Der kan i den forbindelse henvises til borgerrepræsentationens forhandlinger for året 1906-1907, side 148-228.«

Det er Indenrigsministeriets opfattelse, at der ikke ud fra den kommunale ejendomsskattelov kan udledes begrænsninger i kommunernes adgang til at disponere over fast ejendom med det formål at inddrage samfundsskabte grundværdistigninger. Der kan efter Indenrigsministeriets opfattelse heller ikke ud fra de kommunalretlige regler i øvrigt antages begrænsninger i kommunernes adgang til at disponere med dette formål for øje. Der er således ikke ved Københavns Kommunes

2497

anvendelse af de pågældende klausuler sket en overtrædelse af de kommunalretlige regler.«

Den 3. juli 1987 rettede sagsøger henvendelse til de sagsøgte med henblik på afklaring af deres stilling. I skrivelsen anførtes blandt andet følgende:

»Med grundejerforeningen »Lyset« opnåedes herefter et forhandlingsresultat, som er godkendt af et flertal på foreningens generalforsamling og tiltrådt af borgerrepræsentationen i mødet den 20. april 1987.

Der vil herefter være mulighed for udskydelse af tilbagekøbstidspunktet fra år 1990 til år 2060.

Denne udskydelse kan ske mod et vederlag på 150.000 kr., som berigtiges ved udstedelse af pantebrev, jfr. nærmere vedlagte to modeller af pantebrevene, eller kontant.

Såfremt ejeren ønsker at berigtige udskydelsesvederlaget på pantebrev, kan dette ske ved udstedelse af et af de to pantebrev.

Det er dog en forudsætning, at pantebrevet vil kunne rummes indenfor ejendommens handelsværdi. I givet fald vil man anmode om oplysning om ejendommens belåningsforhold.

Såfremt ejeren ønsker kontant berigtigelse inden 1. april 1990 tilbageiskonteres vederlaget med 4 pct. p.a.

Ejeren vil imidlertid fortsat kunne fastholde, at Københavns kommune som varslet tilbagekøber ejendommen i år 1990 på de i ovennævnte deklaration nævnte vilkår.

...

Man udbeder sig underretning om, hvilken af de nævnte muligheder De ønsker at tilslutte Dem.«

De sagsøgte bestred lovligheden af deklarationen vedrørende sagsøgers tilbagekøbsret, og parterne korresponderede herom, indtil sagsøger den 6. marts 1991 meddelte de sagsøgte, at sagen ville blive indbragt for domstolene, dersom de sagsøgte ikke inden 1 måned tilkendegav deres accept af udskydelsesordningen eller tilbagekøbet.

Da parterne ikke kunne nå til enighed, anlagde sagsøger den 19. august 1992 nærværende sag.

Der er under sagen fremlagt en pr. 1. august 1998 af sagsøger foretagen aktuel beregning af udskydelses- og frikøbsvederlaget vedrørende matr.nr. 1484 Valby, hvoraf fremgår følgende:

»Udskydelse af tilbagekøbstidspunktet:

Udskydelse af tilbagekøbsretten til år 2060 kan ske mod udstedelse af pantebrev oprindeligt 150.000 kr. med rente 6% p.a. på nærmere aftalte vilkår, eller mod betaling af kursværdien af pantebrevet. For tiden kan pantebrevet indfries til kurs 62: 93.000 kr. med tillæg af renter 6% p.a. af 150.000 kr. fra 1. april 1990 til betaling sker.

Frikøb af tilbagekøbsretten jf. Magistratens indstilling af 20. november 1995 tiltrådt i Borgerrepræsentationens møde den 15. februar 1996.

Efter berigtigelse af vederlaget på 150.000 kr. for udskydelse af tilbagekøbstidspunktet til år 2060, vil tilbagekøbssummen blive fastsat til 150.000 kr. De øvrige bestemmelser i den oprindelige deklaration og tillæg vil fortsat være gældende, herunder bestemmelsen om bygningserstatning.

Pr. 1. januar 1998 er ejendomsværdien 1.200.000 kr., heraf grundværdi 350.000 kr.

Frikøb af tilbagekøbsretten vil medføre afløsning af deklarationen. Indtil 31. marts 1999 kan frikøb ske mod betaling af et kontant vederlag på 17.578 kr.

Kontant beregning pr. 1. august 1998:

1.	Udskydelse af tilbagekøbsretten til år 2060:	
	Vederlag 150.000 kr. til kurs 62:	93.000,00 kr.
	Renter 6% p.a. af 150.000 fra 1. april 1990 til 1. august 1998:	75.000,00 kr.
	Morarenter:	29.404,04 kr.
2.	Frikøbsvederlag:	17.578,00 kr.

I alt

214.982,04 kr.«

Til brug for sagen er der foretaget syn og skøn ved ejendomsmægler, cand.polit. Jesper Lauritzen og arkivar, mag.art. Poul Sverrild, hvorunder syns- og skønsmændene er bedt om at redegøre for, i hvilket omfang tilbagekøbsklausulen, som en prisbestemmende egenskab ved ejendommen, har vægтет i henholdsvis sælgers og købers sammensætning af handelsprisen i 1918.

I skønserklæringen af 15. april 1997 hedder det blandt andet:

- »1. For købers vedkommende skønnes tilbagekøbsklausulen ikke at have haft nogen vægt i sammensætningen af handelsprisen.
2. Sælger har været bevidst om tilbagekøbsklausulen og dens mulige negative virkning på handelsprisen. Klausulen har affødt politiske diskussioner i og omkring Borgerrepræsentationen en årrække før 1918, tilmed præget af god teoretisk indsigt. Efterfølgende forekommer handelsprisen dog at være udtryk for den bedst opnåelige pris i et »sælgers marked«, hvor købersiden ikke har tillagt klausulen nogen vægt. I den udstrækning sælger har ment at kunne konstatere, at klausulen ikke påvirker den opnåelige handelspris i nedadgående retning, har klausulen muligvis været tolket som et »gratis gode« for Københavns kommune.«

Forklaringer:

Der er under domsforhandlingen afgivet vidneforklaring af ekspeditionssekretær Grete Lauridsen og partsforklaring af de sagsøgte.

Grete Lauridsen har blandt andet forklaret, at hun siden 1987 har været ansat i Københavns Kommunes økonomiforvaltning med tilbagekøbsrettigheder som sagsområde. Indtil Borgerrepræsentationen i februar 1996 indførte en frikøbsordning og en ny udskydelsesordning, solgte kommunen altid ejendomme med

2498

tilbagekøbsret, men efter ændringerne anvendes tilbagekøbsrettigheder stort set ikke mere. De nye retningslinier vedrørende afløsnings- og udskydelsesordninger blev vedtaget på baggrund af forhandlinger med staten, hvorunder det nærmest blev pålagt kommunen at realisere den formue, der lå i tilbagekøbsrettighederne.

Bortset fra de sagsøgte er der kun et par tilfælde, hvor ejerne ikke har accepteret de af kommunen vedtagne ordninger. I tilfælde af tilbagekøb videresælger kommunen ejendommen, medmindre den selv skal bruge den. Provenuet anvendes sammen med kommunens øvrige indtægter til almindelige kommunale formål. På samme måde vil det gå med de sagsøgtes ejendom ved et tilbagekøb. Det er ikke kommunens politik at købe fast ejendom, tværtimod sælger kommunen ud af sine ejendomme. Der købes ikke fast ejendom i investeringsøjemed. Kommunen har, siden de nye ordninger trådte i kraft i februar 1996, haft et provenu på ca. 600 mio. kr. på frikøbs- og udskydelsesordningerne.

Sagsøgte Ville Budtz har blandt andet forklaret, at hun efter at have arbejdet som advokat siden 1980 har været ansat i statsadministrationen, og at hun nu er konsulent i Socialministeriet.

Da de i 1973 skulle købe ejendommen Panumsvej 23, læste hun deklARATIONEN om kommunens tilbagekøbsret grundigt igennem, men hun kontaktede ikke kommunen herom. Ejendomsmægleren sagde, at kommunen ikke ville gøre brug af tilbagekøbsretten, medmindre den selv skulle bruge jorden. Blandt beboerne i området hed det sig ligeledes, at tilbagekøb kunne blive aktuelt, hvis kommunen skulle bruge grundene til en motorvej, togbane eller lignende. Hun opfattede herefter deklARATIONEN som en planlægningsklausul.

I 1970'erne var hun medlem af bestyrelsen for grundejerforeningen Valby Vænge. Der var forhandlinger med kommunen om ændring af tilbagekøbsdeklARATIONERNE, idet grundejerforeningen ønskede, at kommunens udskydelse af tilbagekøbsretten fremover skulle ske for 20 år ad gangen i stedet for de i deklARATIONERNE fastsatte 10 år, hvilket

ville gøre det nemmere at optage kreditforeningslån. I 1978 var hun sammen med grundejerforeningens daværende formand til et møde med overborgmester Egon Weidekamp, der sagde, at kommunen ikke skulle bruge ejendommene, og at beboerne ikke skulle være nervøse. Overborgmesteren tilføjede, at det altid var muligt at ringe til kommunen for at få bekræftet, at kommunen ikke havde planer for anvendelse af området. Han fastholdt dog deklARATIONERNE og sagde intet om, at de kunne forrentes slettet, ligesom han ikke talte om udskydelse eller eventuel pris herfor. Hun forlod mødet med den klare opfattelse, at der var tale om en planlægningsdeklARATION. Der blev ikke lavet et referat eller anden skriftlig opfølgning af mødet.

Huset på Panumsvej var efterhånden blevet for lille til familien, og i begyndelsen af august 1980 købte de ejendommen Castbergsvej 34, der lå få hundrede meter fra det tidligere hjem, og som hørte under grundejerforeningen Kanthusene. De bekræftede over for ejendomsmægleren, at de kendte tilbagekøbsklausulen, ligesom de fortalte om mødet i 1978 med overborgmesteren. Hun rettede heller ikke i forbindelse med denne ejendomshandel henvendelse til kommunen vedrørende tilbagekøbsklausulen, idet hun stolede på, at kommunen som en offentlig myndighed ville orientere beboerne, såfremt der skete ændringer i forholdene.

De satte herefter ejendommen Panumsvej 23 til salg, men fik forbløffende få seriøse henvendelser. Den 28. august 1980 ringede hendes mand til hende på arbejdet og fortalte, at en interesseret køber havde ringet og fortalt, at kommunen på forespørgsel havde oplyst, at man nok ville gøre brug af tilbagekøbsretten i 1983. Hun ringede straks til kommunen og fik hos ekspeditionssekretær Ravn bekræftet, at kommunen overvejende sandsynligt ville anvende tilbagekøbsretten i 1983.

Ejendommen Panumsvej 23 blev herefter solgt til et ungt par, idet begge parter antog advokat. Der blev i skødet indsat en sær aftale for det tilfælde, at kommunen ville gøre tilbagekøbsretten gældende. Da dette skete, forhandlede de med køberne og gav herefter afkald på et pantebrev på nominelt 60.000 kr. i ejendommen svarende til 30.000 kr. kontant. Dette udgjorde halvdelen af det beløb, køberne skulle betale for udskydelse af tilbagekøbet.

Såfremt hun og hendes mand havde haft denne nye viden om tilbagekøbsklausulerne, da de skrev slus seddel vedrørende købet af Castbergsvej 34, ville de have krævet et tilsvarende særvilkår, hvis de overhovedet havde købt ejendommen.

Den udskydelse, der fandt sted af tilbagekøbet fra 1980 til 1990, skete vederlagsfrit, og hun troede faktisk, at det fremgik af deklARATIONEN, at tilbagekøb kunne udskydes vederlagsfrit.

Efter at have modtaget overborgmester Egon Weidekamps brev af 22. september 1980 deltog hun i oktober måned 1980 i endnu et møde med overborgmesteren, der igen beroligede beboerne med, at kommunen ikke skulle bruge området. Han kunne ikke sige, hvad der senere ville ske, idet der i 1981 skulle være valg til borgerrepræsentationen.

Først da hun i 1983 læste borgerrepræsentationens forhandlinger fra 1906, der kom frem i forbindelse med den da verserende retssag, blev hun klar over, at tilbagekøbsklausulerne ikke har et planlægningsmæssigt formål, således som hun hidtil havde troet. Herefter undersøgte de mulighederne for at foretage skattemæssig afskrivning på tilbagekøbsforpligtelsen. Deres samlede afskrivninger fra 1980 til og med 1986 har været

2499

167.084 kr., der ved en marginalsat på 65% har en værdi på 108.605 kr. Det er herefter meget muligt, at de ikke vil lide et tab ved at acceptere det af kommunen beregnede udskydelses- og frikøbsvederlag.

Sagsøgte Gunnar Andersen har blandt andet forklaret, at han er arkitekt. Da de i 1973 ville købe ejendommen Panumsvej 23, undrede de sig over den mærkelige deklARATION. De talte med ejendomsmægleren

og folk i området og forstod det således, at deklARATIONEN kunne få betydning, hvis kommunen skulle bruge området. De opfattede det herefter alene som en klausul med et planlægningsmæssigt formål.

Han hørte første gang om kommunens nye intentioner vedrørende tilbagekøbsklausulerne, da en interesseret køber ringede den 28. august 1980 vedrørende ejendommen på Panumsvej. Hun fortalte, at hun netop havde talt med kommunen og fået oplyst, at det var overvejende sandsynligt, at kommunen ville købe ejendommen tilbage ved førstkommande lejlighed.

De købte ejendommen Castbergsvej 34, inden de kendte til kommunens ændrede signaler, hvilket er baggrunden for, at der i skødet ikke findes en bestemmelse omhandlende tilbagekøbspørgsmålet svarende til bestemmelsen i skødet vedrørende ejendommen Panumsvej 23. Hvis de havde kendt kommunens standpunkt, havde de nok alligevel købt ejendommen dog med en tilsvarende klausul.

De fulgte med i retssagen vedrørende ejendommen i Valby Vænge, hvorunder kommunen fremlagde borgerrepræsentationens forhandlinger fra 1906. Da han læste dem, tænkte han: »Hvor har vi været nogle store idioter«. Han mener dog ikke, at de på købstidspunktet kunne have fået anden forståelse af deklARATIONENS formål end planlægningsmæssig.

Procedure:

Sagsøger har til støtte for sin påstand gjort gældende, at deklARATIONEN lyst den 4. august 1919 på de sagsøgte nuværende ejendom ved sin stiftelse var og stadig er lovlig og gyldig, og at de sagsøgte ved deres køb af ejendommen var fuldt bekendt med deklARATIONEN.

Sagsøger har endvidere gjort gældende, at man ved varslet om tilbagekøb af de sagsøgte ejendom og senere har fulgt den i deklARATIONEN foreskrevne fremgangsmåde. De sagsøgte har ikke ønsket at modtage sagsøgers tilbud om udskydelse af tilbagekøbet, de har ikke fremsat ønske om frikøb af ejendommen for deklARATIONEN i overensstemmelse med sagsøgers generelle retningslinier herfor, og de har ikke ønsket at medvirke til tilbagekøbets gennemførelse.

Sagsøger har nærmere anført, at det fremgår af borgerrepræsentationens forhandlinger fra begyndelsen af dette århundrede, at tilbagekøbsklausulerne blev pålagt af økonomiske grunde med det formål at lade samfundsskabte værdistigninger komme almenvellet til gode. Der er intet grundlag for at antage, at en kommune ikke i 1918 med dette formål for øje lovligt kunne aftale en tilbagekøbsret. Spørgsmålet om, hvorvidt aftalen om tilbagekøbsret kan tilsidesættes i medfør af offentligretlige ugyldighedsregler, er tidligere blevet prøvet og afvist af domstolene, ligesom Indenrigsministeriet senest i 1986 har konkluderet, at der ikke ved sagsøgers anvendelse af tilbagekøbsklausuler er sket en overtrædelse af de kommunalretlige regler. DeklARATIONEN er således udtryk for en lovlig og bindende aftale, hvori der er hjemmel for sagsøgers praksis, således som den har udviklet sig.

DeklARATIONENS indhold fremgik klart af de dokumenter, der dannede grundlag for handlen i 1918 mellem sagsøger og Axel T.M. Hansen. Der er intet grundlag for at antage, at Axel T.M. Hansen ikke forstod deklARATIONEN, eller at han havde indsigelser derimod. DeklARATIONEN fremgik ligeledes klart af de dokumenter, som dannede grundlag for de sagsøgte erhvervelse af ejendommen, ligesom de sagsøgte tidligere havde ejet en ejendom, hvorpå der hvilede en tilbagekøbsklausul. De sagsøgte var således fuldt bekendt med deklARATIONEN, men undlod desuagtet hos sagsøger at søge dens betydning klarlagt. De slog sig til tåls med den opfattelse af deklARATIONEN, der var herskende hos ejendomsrådgivere og områdets beboere, hvilket var naivt og uforståeligt. Det må herefter afvises, at der er grundlag for at anvende aftalelovens regler om ugyldige viljeserklæringer.

Det er endvidere efter sagsøgers opfattelse uden betydning for sagens afgørelse, om salgsprisen i 1918 svarede til den fulde markedspris, hvilket ikke er godtgjort af de sagsøgte.

Sagsøger har yderligere anført, at tilbagekøbsdeklARATIONEN er aftalt inden grundbyrdeafløsningslovens ikrafttræden, og at den allerede derfor ikke har været ulovlig eller ugyldig. Endvidere falder deklARATIONEN uden for de ordninger, som grundbyrdeafløsningsloven har tilsigtet at forhindre, respektive afløse, hvorved bemærkes, at sagsøger har etableret en afløsningsordning, hvorefter de forpligtede kan frigøre sig for deklARATIONEN mod et vederlag udregnet efter sagsøgers generelle retningslinier herfor. Det gøres i denne forbindelse tillige gældende, at selvom retten måtte finde, at ordningen har været omfattet af grundbyrdeafløsningslovens principper, er muligheden for at gøre lovens afløsningsordning gældende fortabt som følge af passivitet, ligesom et afløsningsvederlag i givet fald må opgøres til sagsøgers tab ved en afløsning af forpligtelsen, hvilket tab som minimum må fastsættes til det af sagsøger beregnede frikøbsvederlag.

Sagsøger har bestridt, at deklARATIONENS ordning har karakter af et skattepålæg eller indebærer en fiskal

2500

byrde i grundlovens forstand og har især henvist til, at der er tale om en frivillig aftale om en privatretlig handel.

Sagsøger har endelig bestridt, at et tilbagekøb af de sagsøgte ejendom vil stride imod rimelighedshedsbetragtninger og har ud over det allerede anførte henvist til de af de sagsøgte foretagne skattemæssige afskrivninger. Sagsøger har ligeledes bestridt, at et tilbagekøb vil stride imod menneskerettighedskonventionen.

Sagsøger har afslutningsvis anført, at der er tale om en næsten 100-årig ordning, der vedrører et omfattende antal ejendomme, hvilken ordning i en lang årrække har været efterlevet af borgerne og kendt og accepteret i administrativ praksis og af lovgiver, og hvis lovlighed og gyldighed er fastslået i domspraksis og tinglysningspraksis. Ordningen har herefter karakter af en retssædvane, hvis tilsidesættelse må forudsætte et lovindgreb.

De sagsøgte har til støtte for deres frifindelsespåstand gjort gældende, at sagsøgers salgspris i 1918 var den fulde markedspris, og at den ved hjemfaldsdeklARATIONEN krævede tillægsydelse var grænseløs, samt at sagsøger svigagtigt har fortiet kravets egentlige karakter eller ligefrem vildledt potentielle købere derom.

De sagsøgte har nærmere anført, at deklARATIONEN, der er så kortfattet som overhovedet muligt, ikke omtaler sit formål, herunder om den er udtryk for en privat eller offentligretlig regulering. Der er tale om en hvilende fordring med en særegen konstruktion, hvor ulempen gives videre og således, at ordningen fungerer som en evighedsmaskine. DeklARATIONEN er uigennemskuelig, og selv kyndige kan ikke se, at der er tale om en deklARATION, der har opkrævning af værdistigninger for øje.

Da de sagsøgte i 1980 købte ejendommen, kunne de heller ikke forudse, at kommunen ville stille økonomiske krav i forbindelse med en udskydelse af hjemfaldstidspunktet.

Sagsøger har fra tilbagekøbsklausulernes indførelse og igennem hele forløbet udvist odios adfærd.

De sagsøgte har endvidere gjort gældende, at tilbagekøbsklausulen og dermed tilbagekøb af deres ejendom er stridende mod kommunalfuldmagten og den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning. En kommune kan ikke uden særlig hjemmel ved grundsalg sikre sig del i fremtidige værdistigninger på de solgte ejendomme. En kommune har ikke aftalefrihed og kan ikke handle fuldstændigt som en privat person. Det krav, der må stilles til en kommune om saglighed, er på ingen måde opfyldt i denne sag. Den retstilstand, som sagsøger har tilvejebragt, stiller borgerne forskelligt, alt efter om de har købt en ejendom med eller uden tilbagekøbsdeklARATIONEN.

Sagsøgers fastholdelse og håndhævelse af deklARATIONEN strider endvidere imod aftalelovens kapitel III, nærmere bestemt imod bestemmelserne i §§ 30, 31, 33 og 36, og imod almindelige rimelighedsbetragtninger.

De sagsøgte har endvidere gjort gældende, at deklARATIONEN er omfattet af grundbyrdeafløsningsloven. Det er en deklARATION med et økonomisk vilkår, der var en del af det oprindelige salg. Det er en ensidig grundrente med en i realiteten uendelig lang termin, ydelsen er konjunkturafhængig, og der er reelt tale om en periodisk betaling. Det er en prioritet, der forbliver indestående til evig tid, såfremt kommunen vedbliver med at udskyde tilbagekøbet.

De sagsøgte har endvidere gjort gældende, at en dom efter sagsøgers påstand vil indebære pålæggelse af en fiskal byrde i strid med grundlovens § 43, især fordi ordningen mangler frivillighed.

De sagsøgte har endelig gjort gældende, at sagsøgers tilbagekøb af deres ejendom vil være i strid med diskriminationsforbudet i Menneskerettighedskonventionens artikel 14 samt med artikel 1, stk. 1, i Tillægsprotokol af 20. marts 1952 (protokol nr.1) om beskyttelse af ejendomsretten. Der er tale om et arbitrært indgreb i ejendomsretten, som de sagsøgte ikke kunne forudse, og som har karakter af berøvelse, og der er ingen objektiv og rimelig grund til at behandle de sagsøgte anderledes end andre ejere af ejendomme i kommunen.

De sagsøgte har endelig bestridt, at der er dannet en retssædvane med hensyn til håndhævelse af sagsøgers tilbagekøbsklausuler.

Landsrettens bemærkninger:

Det lægges til grund, at sagsøgers beslutning i begyndelsen af dette århundrede om at sælge den pågældende grund med vilkår om tilbagekøbsret alene var begrundet i et ønske om til brug for almindelige kommunale formål at kunne inddrage værdistigningen på grunden i perioden frem til tilbagekøbet af ejendommen.

Der er ikke grundlag for med baggrund i de af de sagsøgte påberåbte forvaltningsretlige eller statsretlige overvejelser eller almindelige lighedsgrundsætninger at antage, at sagsøgers beslutning om som vilkår for grundsalget at pålægge ejendommen en tilbagekøbsdeklARATION forudsatte lovhjemmel. Det bemærkes i den forbindelse særligt, at deklARATIONEN, som er fastsat i en aftale om grundkøb, ikke kan anses for en skat efter grundlovens § 43.

DeklARATIONEN, der efter sit indhold ikke omfattes af grundbyrdeafløsningsloven, findes således lovligt at være indsat som vilkår i forbindelse med sagsøgers salg i 1918 af grunden.

Landsretten finder endvidere, at sagsøgers senere håndhævelse af deklARATIONEN og tilbud til de sagsøgte - som alternativ til et tilbagekøb af ejendommen - om

2501

mod vederlag at udskyde tilbagekøbstidspunktet og eventuelt at ophæve deklARATIONEN ikke forudsatte lovhjemmel. Der er heller ikke grundlag for af de af de sagsøgte i øvrigt anførte grunde at anse sagsøgers nævnte beslutninger for at være i strid med kommunalretlige regler.

Der er ikke grundlag for at antage, at sagsøger i 1918 udnyttede en vildfarelse hos Axel T.M. Hansen vedrørende formålet med tilbagekøbsklausulen, og at denne aftale derfor eller af nogen anden påberåbt grund skulle være ugyldig efter aftalelovens regler. Det findes i den forbindelse at være uden betydning for sagen, om der ved salget af grunden til nævnte køber blev taget hensyn til tilbagekøbsklausulen ved fastsættelsen af salgsprisen.

Der er heller ikke grundlag for at antage, at sagsøger senere har fremkaldt eller udnyttet en vildfarelse hos de sagsøgte vedrørende formålet med deklARATIONEN, hvis indhold de forstod, og derved eller af nogen anden påberåbt bestemmelse i aftaleloven eller ud fra almindelige rimelighedsbetragtninger skulle være afskåret fra at påberåbe sig deklARATIONEN over for de sagsøgte.

Endelig findes deklARATIONEN, som beror på en aftale, og håndhævelsen heraf ikke at indebære en overtrædelse af artikel 14 i Menneskerettighedskonventionen eller af artikel 1, stk. 1, i Tillægsprotokol af 20. marts 1952.

Med disse bemærkninger tages sagsøgers påstand til følge.

Samtidig frifindes sagsøger for de af de sagsøgte nedlagte subsidiære påstande, der ikke har været genstand for særlig omtale fra de sagsøgte side, og som i øvrigt for så vidt angår det påståede erstatningskrav og vederlagskrav strider mod deklARATIONENS indhold.

De sagsøgte betaler i sagsomkostninger til sagsøgeren 90.000 kr. Beløbet betales af statskassen.

Højesterets dom.

I tidligere instans er afsagt dom af Østre Landsrets 7. afdeling den 3. december 1998.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marie-Louise Andreassen, Peter Blok, Børge Dahl, Poul Søgaard og Henrik Zahle.

Appellanterne, Ville Budtz og Gunnar Andersen, har gentaget deres påstande med den ændring af den subsidiære påstand, at ordene »og mod fuld erstatning« er udgået, og idet ordet »aflyses« i den mere subsidiære påstand skal være »afløses«.

Indstævnte, Københavns Kommune, har påstået stadfæstelse.

Appellanterne har til støtte for deres subsidiære påstand anført, at tilbagekøb ikke kan ske alene i fiskalt øjemed.

Til støtte for den mere subsidiære påstand har appellanterne anført, at tilbagekøbsretten skal afløses efter principperne i grundbyrde lovens § 3.

Til brug for Højesteret er der tilvejebragt yderligere oplysninger og afgivet nye forklaringer.

Eva Balle Renfeldt har forklaret, at hun har virket som statsautoriseret ejendomsmægler siden 1964 og inden da som ejendomsmægler uden statsautorisation. Hun er nu over 80 år og stadig aktiv. Hun drev ejendomsmæglervirksomhed i København i årene fra 1966 til omkring 1980. I den periode var der gennemsnitlig 8-10 sager om året med tilbagekøbsret for Københavns Kommune. Det er hendes indtryk, at Københavns Kommune håndhævede tilbagekøbsklausulerne på den måde, at man forlængede aftalerne. Hun har fra sine møder i Københavns Kommune den opfattelse, at Københavns Kommune ikke var interesseret i at udnytte tilbagekøbsretten, men at kommunen ikke ville frafalde den. Det påvirkede salgsaktiviteten negativt i et område med tilbagekøbsklausuler, når man nærmede sig det tidspunkt, hvor klausulerne kunne gøres gældende af kommunerne.

Bent Taxbo har forklaret, at han har virket som ejendomsmægler i Københavnsområdet i 1960'erne og 1970'erne. Der blev i ejendomsmæglerfirmaet talt om, at man ikke forventede, at kommunen ville gøre brug af tilbagekøbsklausulen, medmindre det skete til offentlige formål såsom veje, hospitaler og lignende. Det er hans egen opfattelse, at kommunen ikke havde til hensigt at gøre brug af tilbagekøbsklausulen. Kunderne forventede, at klausulen kun blev benyttet, såfremt ejendommen skulle bruges til offentlige formål, og når der ikke var noget aktuelt, tog man det ikke så tungt. Klienterne/køberne tog tilbagekøbsklausulen afslappet. Der var dog nogle købere, der løb skrigende bort. Der var en årrække til, at tilbagekøbsklausulen blev aktuel, og ingen troede på, at kommunen ville kræve at købe ejendommen tilbage til den urealistisk lave pris. Han mener ikke, at han bad kommunen om en skriftlig erklæring vedrørende deklARATIONEN i forbindelse med henvendelserne. Kunderne fik deklARATIONEN, og man gennemgik det primære i deklARATIONEN med dem. Det blev ført ind i slutsedlen og blev fremhævet i denne, da man ellers kunne risikere en erstatningssag. Han har ikke fået at vide, at kommunen ville gøre brug af sin tilbagekøbsret. Han har heller ikke fået at vide, at kommunen ikke ville gøre tilbagekøbsretten gældende.

Højesterets bemærkninger.

DeklARATIONEN om kommunens tilbagekøbsret blev aftalt og tinglyst på ejendommen 1918-1919, og Højesteret tiltræder, at kommunen ikke

herved tilsidesatte kommunalfuldmagten eller andre offentligretlige regler.

Appellanterne var ved købet af ejendommen i august 1980 bekendt med deklarationen, og de havde ikke

2502

grundlag for at antage, at tilbagekøbsretten alene ville blive gjort gældende med henblik på planmæssige formål. Når endvidere henses til indholdet af kommunens tilbud om frikøb eller udskydelse af tilbagekøbstidspunktet mod betaling og konsekvenserne af tilbagekøbsdeklarationen i øvrigt, tiltræder Højesteret, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte deklarationen efter aftalelovens § 36 eller andre aftaleretlige regler.

Med disse bemærkninger og i øvrigt af de grunde, der er anført af landsretten, tiltræder Højesteret, at appellanternes principale påstand ikke er taget til følge.

De grunde, som fører til, at appellanternes principale påstand ikke kan tages til følge, fører tillige til, at heller ikke den subsidiære påstand kan tages til følge. Da deklarationen ikke er omfattet af grundbyrde-loven, kan heller ikke den mere subsidiære påstand tages til følge.

Højesteret stadfæster herefter dommen.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal statskassen betale 75.000 kr. til indstævnte, Københavns Kommune.

De idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

1. U 1963.349 H, jf. Spleth i U 1963 B s. 242 ff, U 1986.242 Ø, U 1988.454 H, U 1991.429 H, Bach og Hørby i Håndbog for Danske Kommuner (1954) s. 342 ff, Rossel i Kommunal Aarboeg 1965 s. 843 ff, Harder: Kommunalfuldmagten (1965) s. 129, 148 ff, Trolle i U 1965 B s. 25 ff, Krarup i U 1965 B s. 121 ff, Poul Andersen i U 1965 B s. 190 ff, Heide-Jørgensen: Den Kommunale Interesse (1993) s. 99 ff, Christensen og Husen i U 1993 B s. 265 ff samt Lyngge Andersen m.fl.: Aftaler og mellemmand (3. udg. 1997) s. 128 ff.