



Notat

Til ØU

Borgergården – orientering om Østre Landsrets dom af 14. april 2026

Resumé

Der orienteres om Østre Landsrets dom af 14. april 2026 i ankesagen om Københavns Kommunes overtagelse af ejendommene Borgergården i medfør af tilbagekøbsdeklarationer.

Orientering

Københavns Byret gav ved dom af 7. januar 2025 Københavns Kommune medhold på alle punkter i den sag, som Byggeselskabet Borgergården havde anlagt mod Kommunen.

Byggeselskabet Borgergården ankede dommen til Østre Landsret, som nu har truffet afgørelse.

Østre Landsrets dom af 14. april 2026 giver også Københavns Kommune fuldt ud medhold på alle punkter og stadfæster således byrettens dom.

Dels frifindes Københavns Kommune for alle Byggeselskabet Borgergårdens påstande:

- Heri ligger, at Østre Landsret finder, at deklARATIONERNE om kommunens tilbagekøbsret har været lovligt aftalt i forbindelse med salget af ejendommene til Byggeselskabet Borgergården i 1959, og at de hverken helt eller delvist er ugyldige.
- Endvidere finder landsretten, at Københavns Kommunes beslutning om tilbagekøb var begrundet i en saglig kommunal interesse, og at kommunen hverken gav Byggeselskabet Borgergården et bindende tilsagn eller en berettiget forventning om omdannelse til en almen boligafdeling og et frikøb med rabat.
- Dermed er Københavns Kommune ikke afskåret fra at tilbagekøbe ejendommene i medfør af deklARATIONERNE, og varslet om tilbagekøb, som blev afgivet i 2017, er ikke bortfaldet.

Dels giver Østre Landsret Københavns Kommune medhold i de påstande, som kommunen selv har nedlagt overfor Byggeselskabet Borgergården:

16-04-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 8359

Dokumentnummer i F2
10644929

Sagsnummer eDoc
2026-0139553

Sagsbehandler
Lise Groesmeyer

- Heri ligger, at Byggeselskabet Borgergården skal anerkende, at Københavns Kommune har tilbagekøbt dets ejendomme og således har ejendomsret til ejendommene.
- Endvidere skal Byggeselskabet Borgergården underskrive digitalt overdragelsesskøde.
- Byggeselskabet Borgergården skal desuden betale for den udskydelse af tilbagekøbstidspunktet fra 1. april 2023, som Byggeselskabet har opnået ved ikke at medvirke til Københavns Kommunes tilbagekøb. Det gælder, indtil kommunen opnår ejendomsret. For perioden 01.04.2023—07.11.2024 udgør dette udskydelsesvederlag 3,24 mio.kr. Hertil kommer et beløb for perioden 08.11.2024 og til, at overdragelsen af Borgergården gennemføres.

Økonomi

Københavns Kommune er blevet tilkendt sagsomkostninger med 3.125.000 kr. for sagsførelsen for Østre Landsret. Samtidig er de tilkendte sagsomkostninger for byretten forhøjet fra 2,5 mio. kr. til 3.125.000 kr. De samlede tilkendte sagsomkostninger på 6,2 mio. kr. betales af statskassen, da Byggeselskabet Borgergården har haft fri proces.

Videre proces

Østre Landsrets dom er endelig, dvs. den kan ikke ankes frit til Højesteret.

Der er dog mulighed for at søge Procesbevillingsnævnet om en særlig tilladelse ("tredjeinstansbevilling") til at indbringe dommen for Højesteret. I en sag som denne vil tilladelse normalt kun blive givet, hvis den vurderes at være af principiel karakter, og afslag gives i godt 90 % af tilfældene.

KSR ved endnu ikke, om Byggeselskabet Borgergården vil søge om tredjeinstansbevilling.

Sammen med Ejendomsjura (ØKF) og KEJD (KFF) vil KSR igangsætte overdragelsen af ejendommene Borgergården, herunder orientere beboerne om dommens betydning snarest muligt.

Københavns Kommunes overtagelse af ejendommene vil respektere de nuværende beboeres lejelovsbeskyttede rettigheder. Kommunen får således først rådighed over den enkelte lejlighed, når lejerer vælger at fraflytte. Kommunens anvisning af nye beboere på det tidspunkt vil ske inden for rammerne af kommunal opgaveløsning.

I 1953 blev aftalt en ordning med staten om deling af værdien af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder i Adelgade-

Borgergadekvarteret, hvor ejendommene Borgergården ligger. Ordningen blev aftalt på baggrund af, at staten dengang bar halvdelen af nettoudgiften ved saneringen af kvarteret i 1940'erne og 1950'erne.

KSR vil efter overtagelse af ejendommene genoptage kontakt med staten om statens krav. KSR orienterer senere Økonomiudvalget herom.

Bilag

Bilag 1 Østre Landsrets dom af 14. april 2026



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 14. april 2026

Sag BS-2388/2025-OLR

(1. afdeling)

Byggeselskabet Borgergården

(advokat Henrik Græsdal (beskikket) og advokat Finn Lynge Jepsen)

mod

Københavns Kommune

(advokat Tomas Ilsøe Andersen og advokat Jesper Nørøxe)

Københavns Byret har den 7. januar 2025 afsagt dom i 1. instans (sag BS-30534/2023-KBH).

Landsdommerne Jon Fridrik Kjølbro, Bodil Dalgaard Hammer og Claus Peter Hansen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Byggeselskabet Borgergården, har nedlagt følgende påstande:

"Principal påstand:

Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at hjemfaldsklausulerne på Byggeselskabet Borgergårdens ejendomme er ugyldige.

Subsidiær påstand:

Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at hjemfaldsklausulerne på Byggeselskabet Borgergårdens ejendomme er delvist ugyldige.

Mere subsidiær påstand:

Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at Økonomiudvalgets afgørelse af 10. januar 2023 om at tilbagekøbe Byggeselskabet

Borgergårdens ejendomme er ugyldig, og at det afgivne varsel er bortfaldet.

Overfor Københavns Kommunes påstande:
Frifindelse.”

Indstævnte, Københavns Kommune, har nedlagt følgende endelige påstande:

”Overfor Borgergårdens påstande
Stadfæstelse.

Selvstændig påstand

Principalt:
Stadfæstelse.

Subsidiært:

Borgergården skal anerkende, at den af Københavns Kommune deponerede samlede købesum på 1.167.502,87 kr. indestående på deponeringskonto i Danske Bank reg.nr. 3237, kontonr. 3237079574, skal frigives til Københavns Kommune.”

Byggeselskabet Borgergården har fri proces under ankesagen.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt en række yderligere bilag vedrørende Københavns Kommunes salg af de to omhandlede grunde til Byggeselskabet Borgergården.

Det fremgår heraf, at Lejerbo i november 1952 skrev til Københavns Kommune, at Lejerbo var interesseret i at erhverve grunde i saneringskvarteret Adelgade-Borgergade med henblik på at bebygge grundene med lejligheder. Der var herefter forhandlinger mellem kommunen og Lejerbo herom.

Ved brev af 8. november 1958 meddelte Københavns Kommune Lejerbo, at man var villig til at foreslå overborgmesteren at indstille til kommunalbestyrelsen, at de to grunde blev solgt til Byggeselskabet Borgergården. Det fremgår af brevet, at grundene skulle sælges med ret for kommunen til at købe ejendommene tilbage i år 2022 og senere uden erstatning for bygninger eller andet, og at køberne var forpligtet til at udstede særskilt deklARATION til kommunen herom. Kommunen udbad sig snarest belejligt meddelelse om, hvorvidt Byggeselskabet Borgergården ønskede at købe de to grunde på de anførte vilkår. I bekræftende fald skulle der indbetales 8.000 kr. til sikkerhed for handlernes gennemførelse.

Ved brev af 10. november 1958 meddelte Lejerbo kommunen, at Byggeselskabet Borgergården ønskede at købe de to grunde på de i brevet af 8. november 1958 anførte vilkår, og Lejerbo indbetalte samme dag sikkerheden på 8.000 kr.

Den 11. februar 1959 meddelte kommunen Lejerbo, at borgerrepræsentationen havde tiltrådt grundsalgene til Byggeselskabet Borbergården på de i kommunens brev af 8. november 1958 anførte vilkår.

Endvidere er Borgerepræsentationens forhandlinger den 19. marts 1959 om beslutning om kaution til statslån til projektet vest for Adelgade fremlagt.

Der er for landsretten yderligere fremlagt indstilling til Økonomiudvalgets møde den 10. januar 2023, hvoraf fremgår:

"14. Tilbagekøb og anvendelse af ejendommen Borbergården (FORTROLIG) [...]"

Det tages til efterretning, at Københavns Kommune, for at sikre og udvide kommunens adgang til betalbare beboelseslejemål, overtager ejendommen kaldet "Borbergården" den 1. april 2023 og at der i kommende budgetforhandlinger bliver behov for at prioritere finansiering og anlægsmåltal.

Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at det tages til efterretning, at ejendommen "Borbergården" [...] tilbagekøbes 1. april 2023 med henblik på varig kommunal anvendelse og med de beskrevne foreløbigt opgjorte økonomiske konsekvenser.

Problemstilling

Københavns Kommune har tilbagekøbsret til ejendommen kaldet "Borbergården", der er beliggende på matrikelnumrene 659 og 660 Sankt Annæ Vester Kvarter, Adelgade 50-64 m.fl. Tilbagekøb er varslet af Økonomiforvaltningen i 2017 i henhold til forvaltningens bemyndigelse i sagen "Indførelse af afløsnings- og ny udskydelsesordning for tilbagekøbsrettigheder", vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. februar 1996.

Forskellige muligheder har været vurderet og drøftet med Socialforvaltningen for at sikre Socialforvaltningens fortsatte anvisningsret og for ansvarlig økonomisk forvaltning, henset til ejendommens vedligeholdelsesstand [overstreget tekst]

Løsning

Borbergården ejes af en selvejende institution og tilbagekøbsretten er stiftet i forbindelse med saneringen af området i 1950'erne [overstreget tekst]

Socialforvaltningen har boligsocial anvisningsret til 50 % af de 228 lejeboliger i ejendommen. Anvisningsretten er højt prioriteret, bl.a. fordi lejeniveauet er relativt lavt og boliglejemålene derfor er betalbare for de borgere, som Socialforvaltningen anviser.

Det har på baggrund af forslag fra Borbergårdens ejer og Boligselskabernes Landsforening været overvejet, om den selvejende institution, der i dag ejer Borbergården, kan omdannes til en almen afdeling under en eksisterende boligorganisation (konkret har Lejerbo vist interesse) og i den forbindelse indgå aftale med Økonomiforvaltningen om frikøb af tilbagekøbsretten med rabat i henhold til almenboliglovens regler herom. Modellen er vurderet af advokatfirmaet HORTEN, der konkluderer, at konstruktionen ikke lovligt vil kunne etableres.

Det har også været overvejet om Borbergården, efter tilbagekøb, kan sælges til en privat udlejer eller til en almen boligorganisation. Ved salg til privat udlejer vil Socialforvaltningens anvisningsret ikke kunne opretholdes og ved salg til en almen boligorganisation er der risiko for et meget lavt salgsbeløb [overstreget tekst] samt højere huslejer for de anviste borgere.

På den baggrund er det Økonomiforvaltningens vurdering, at Københavns Kommunes interesser samlet set varetages bedst ved, at ejendommen tilbagekøbes 1. april 2023 til kommunalt eje og brug.

Overtagelse af Borbergården vil respektere de nuværende lejeres lejelovsbeskyttede rettigheder. Ansvar for lejeadministrationen vil blive placeret under Københavns Ejendomme (eller hos en privat administrator), der vil udleje efter lejelovens regler om omkostningsbestemt leje, herunder varsle lejeforhøjelser, i det omfang kommunen er forpligtet hertil som følge af lejelovens muligheder. Det er formodningen, at den nuværende leje ligger under den omkostningsbestemte leje.

Ved fraflytning kan Københavns Kommune fremover udleje til borgere, som kommunen efter den skrevne lovgivning har hjemmel til at udleje til (eksempelvis udlændinge efter integrationsloven).

Herudover vil der med hjemmel i kommunalfuldmagten kunne udlejes til borgere med specielle behov, som har svært ved selv at finde en bolig, og som kommunen har særlige lovmæssige forpligtelser over for (eksempelvis unge og studerende).

Københavns Kommune vil med tiden opnå rådighed over samtlige lejemål i Borbergården og vil indenfor ovenstående rammer kunne udnytte ejendommen fuldt ud, hvilket der vurderes at være behov for.

Ejendommen har et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, som Rambøll i juni 2020 har vurderet til 108 mio. kr. Det skønnes, at alene prisudviklingen har medført en forøgelse af dette beløb, og det anbefales, at Københavns Ejendomme snarest får opdateret rapporten i forhold til prisudviklingen og eventuel udvikling i skader/ nye skader.

[overstreget tekst]

Ejendommen er i april 2022 valuarvurderet til 391 mio. kr. som udlejningsejendom med fradrag af vedligeholdelseefterslæb [overstreget tekst]

[...]

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 10. januar 2023

Indstillingen blev taget til efterretning med 10 stemmer mod 2. Ingen medlemmer undlod at stemme.

[...]”

Forklaringer

Birger Kristensen, Bent Madsen og Pia Hansen har afgivet supplerende forklaring. Carrin Renard-Vagnkjær har endvidere afgivet forklaring.

Birger Kristensen har supplerende forklaret blandt andet, at Borbergården ikke er ikke omfattet af omdannelsesbekendtgørelsen, men Borbergården kan omdannes til en almen boligorganisation efter driftsbekendtgørelsen, der indeholder hjemmel hertil.

Der er ikke krav om frikøb efter driftsbekendtgørelsen, men det er en forudsætning for, at Landsbyggefonden kan yde lån og støtte, at der sker frikøb. Landsbyggefonden har haft over 300 sager med frikøb.

Der er mulighed for, at kommunerne kan nedsætte frikøbsbeløbet eller helt lade det bortfalde. I praksis gives en rabat på 40 % og i omegnskommuner helt op til 83 %. Det gælder for alle almene boligorganisationer.

Planen var, at Borbergården skulle omdannes til en almen boligorganisation og herefter frikøbes. Der var drøftelser herom med Københavns Kommune, som Landsbyggefonden deltog i. Jørgen Stein var indforstået med modellen, og Økonomiforvaltningen var også inde over.

Han var bekendt med Københavns Kommunes tilsagn af 4. august 2021 om omdannelse af Borbergården til en afdeling under en bestående boligorganisation.

Der skal foreligge et udgangspunkt for beregningen af frikøbsbeløbet, og rabatten beregnes så efterfølgende herudfra. Colliers' vurderinger har dannet udgangspunkt for beregningen. Tidligere blev der taget udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, men nu anvendes mæglervurderinger.

Baggrunden for udskydelsen af tilbagekøbsretten var, at der skulle afklares nogle forhold mellem i kommunen og staten.

Forløbet vedrørende Borbergården gik, som det plejede. Der blev ikke informeret om, at kommunen nok ville tage ejendommene tilbage. Han havde ikke oplevet, at det var sket før. Der blev alene talt ud fra, at der skulle ske frikøb.

Pilevangen blev først omdannet og senere frikøbt med rabat efter almenboliglovens § 98 a.

Bent Madsen har supplerende forklaret blandt andet, at dialogen om frikøb af Borbergården blev indledt i marts 2021. Det var en standardhjemfaldssag, og der var opbakning hertil fra kommunens side både på direktør- og overborgmesterniveau. Han troede på løsningen, ellers havde han ikke engageret sig i den.

Der var fortilfælde for, at sager som Borbergårdens kunne lade sig gøre, og han sidder med lignende tilfælde både i Københavns Kommune og andre kommuner.

Når det i covernotatet af 8. juni 2020 er anført, at BL oplyste, at der ville blive fremsendt et notat vedrørende muligheden for frikøb af Borbergården, var der tale om et standardnotat. Det er Landsbyggefondens notat om afløsning af hjemfaldsklausuler i alment byggeri, der blev fremsendt. Det er hans opfattelse, at Landsbyggefondens notat afklarede de forhold, der er omtalt i covernotatet. Der skulle ske omdannelse til en almen boligorganisation eller en afdeling af en bestående boligorganisation, og herefter kunne der ske frikøb. Det er sket i flere andre sager. Københavns Kommune var med på en omdannelse til en afdeling af en bestående boligorganisation. Dermed kunne 2000-aftalen finde anvendelse.

Det er en standardvurdering fra Colliers, der ligger til grund for kommunens tilbud om frikøb. Efterfølgende reduceres med rabatten. Det er en sædvanlig standardprocedure.

BL var ikke involveret i udskydelsen af tilbagekøbsretten. Han forstod, at udskydelsen skyldtes forhold mellem Københavns Kommune og staten.

Han blev meget forbavset, da han fik at vide, at Københavns Kommune havde besluttet at tilbagekøbe Borbergården. Det kom som lyn fra en klar himmel. Det var første gang, han oplevede dette.

Pia Hansen har supplerende forklaret blandt andet, at hun har arbejdet som jurist i Udbetaling Danmark siden januar 2021. Allan Jørgensen ville have deres bud på, hvordan tilbagekøbsværdien skulle gøres op, hvis kommunen beholdt Borbergården. Det var et tilbagekøb, Allan Jørgensen spurgte ind til, og det er hendes opfattelse, at det var det, kommunen ønskede. De talte om, at man

kunne få foretaget en uvildig vurdering og herefter dele. De offentlige vurderinger var på daværende tidspunkt ikke eksisterende. Der var ingen tvivl om, at der skulle deles ligeligt mellem staten og kommunen. Hun hørte ikke mere fra Københavns Kommune efterfølgende.

Hun har ikke fået nogen orientering om Københavns Kommunes beslutning om tilbagekøb, og hun har ikke set indstillingen til Økonomiudvalgets møde den 10. januar 2023.

Carrin Renard-Vagnkjær har forklaret blandt andet, at hun har boet i Borgergården med sin mand siden 2016. De havde tidligere en større lejlighed i Murrergården, som de byttede til en mindre lejlighed i Borgergården. Hun blev suppleant i bestyrelsen i 2021, og har siden 2023 været bestyrelsesformand.

Borgergården er formelt en privat institution, men har altid været drevet som en almennyttig boligorganisation under Lejerbo. Der er 228 boliger og 8 erhvervslejemål. I erhvervslejemålene er der bl.a. en Jysk-forretning, et vaskeri og en møbelpolstrer. Kommunen har anvisningsret til en del af lejlighederne. Det er sjældent, at der sker udskiftning af lejere. Lejlighederne er mellem 40 og 110 m², og huslejeniveauet er rimeligt. De har ikke prioriteret at modernisere ejendommen, men den er fint vedligeholdt og veldrevet. De lader ikke ejendommen forfalde. Huslejen er flere gange sat op for at have råd til vedligeholdelse.

De er bekymrede for, hvad der sker med huslejen, hvis kommunen overtager. Hvis huslejen stiger, vil nogen være nødt til at flytte.

De undersøgte først muligheden for at omdanne Borgergården til en andelsboligforening, men det blev droppet af økonomiske grunde. De gik i stedet efter en omdannelse til en almen boligorganisation og efterfølgende frikøb, og de havde møder med BL, Landsbyggefonden og Lejerbo herom. De havde kontakten deres advokat, men BL og Landsbyggefonden overtog ret hurtigt dialogen med kommunen. I begyndelsen fik de tilsagn fra kommunen om, at det godt kunne lade sig gøre at blive omdannet til almennyttig boligorganisation, og de fik at vide, at Lars Weiss bakkede op.

De overvejede ikke en retssag, da de modtog mailen af 12. marts 2021 fra erhvervsjuridisk rådgiver Johannes Baad Michelsen. De havde lige fået at vide, at kommunen støttede omdannelsen til en almen boligorganisation. Det var først i januar 2023, hvor de fik kommunens besked om tilbagekøb af Borgergården, at de overvejede at anlægge retssag.

Kommunens brev af 4. august 2021 gav dem den forståelse, at der var en plan for omdannelse og frikøb. Det var ikke på tale, at Borgergården skulle købe

uden rabat. Kommunens tilbud på frikøb skulle danne grundlag for BL's beregning af rabatten.

De fik afslag på omdannelse til en almen boligorganisation, men de kunne blive omdannet til en afdeling under en eksisterende boligorganisation. Processen var i gang, og de regnede slet ikke med, at kommunen ville løbe fra aftalen.

De undrede sig over, at det tog så lang tid. De fik at vide, at der var en tvist mellem kommunen og staten om provenuet. De betalte for udskydelse af tilbagekøbsretten, fordi processen var i gang, og fordi de mente, at de var ved at være i mål.

De forventede på ingen måde, at kommunen ville tilbagekøbe Borbergården. De blev ikke partshørt forud for kommunens beslutning.

De tog kontakt til professor Michael Gøtze for at få vurderet, om de havde en sag, og de besluttede herefter at anlægge retssag.

De ville stille nogle spørgsmål til Ankestyrelsen, og hvis Ankestyrelsen gav kommunen medhold, ville de hæve den anlagte retssag. Ankestyrelsen satte imidlertid sagen i bero.

Anbringender

Parterne har for landsretten gentaget og uddybet deres anbringender for byretten.

Byggeselskabet Borbergården har i sammenfattende processkrift af 16. marts 2026 anført:

"3. Oversigt over anbringender og hovedargumenter

Borbergården gør overordnet gældende, at Københavns Kommunes erhvervelse og hjemtagelse af Borbergården savnede fornøden lovhjemmel, at hjemfaldspligtsklausulerne derfor er ugyldige og ikke kan håndhæves, samt at kommunens efterfølgende beslutning om at gennemføre tilbagekøb og afgørelse om at tilbagekalde tilsagn om omdannelse og frikøb er såvel aftaleretligt som forvaltningsretligt ugyldige.

For det første gøres det gældende, at Københavns Kommune ikke havde hjemmel til at erhverve Borbergården ved indgåelse af deklARATIONER om hjemfaldspligt.

Borbergården er opført med støtte efter 1955-boligstøttelovens § 38 om lån til privat etagebyggeri.

Boligstøtteloven fra både 1955 og 1958 regulerede udtømmende kommunernes adgang til at deltage i boligforsyningen og forudsatte positiv

lovhjemmel til kommunal deltagelse ved opførelse og erhvervelse af boliger. Kommunens hjemler var alene afgrænset til at stille en garanti på 8% for statslån til private udlejningsejendomme, men omfattede ikke en ret til erhvervelse af almindelige private udlejningsejendomme som Borgergården.

Indgåelse af hjemfaldspligtsklausuler udgør en ensidig ret til erhvervelse og krævede derfor klar lovhjemmel. En sådan lovhjemmel forelå ikke, ligesom der heller ikke er hjemmel hertil i dag.

Dispositionen er også i strid med boligstøttelovgivningens ordlyd og formål. Boligstøttelovgivningen, som blev udviklet via meget grundigt lovforberedende arbejde efter 2. verdenskrig, indeholder mange aspekter af lovgivning, herunder statslig anlægsvirksomhed, men også socialretlige aspekter i form af billige boliger til udsatte borgere. Derfor skal det grundlæggende socialretlige princip (fra forsorgsloven fra 1933) om, at enhver socialhjælp kræver klar lovhjemmel, iagttages efter boligstøttelovgivningen.

Det gøres endvidere gældende, at Københavns Kommunes indgåelse af deklARATION om hjemfald og beslutning om hjemtagelse udgør en omgåelse af boligstøttelovgivningen. Det skyldes blandt andet, at Københavns Kommunes begrundelse angiveligt er hensynet til socialt udsatte og lignende formål. Boligstøttelovgivningen indeholder imidlertid særskilte kapitler om sociale byggerier, som er underlagt ministerielt tilsyn og krav om godkendelse ved ændret anvendelse. Der er derved tale om omgåelse af lovens ordlyd og formål.

Boligstøttelovgivningen indeholder klare afgrænsninger mellem privat og socialt byggeri. Hvis Københavns Kommune havde ønsket at etablere et socialt byggeri, måtte dette være sket i medfør af lovgivningens særlige bestemmelser herom. Et centralt formål med boligstøttelovgivningen var at modvirke ghettodannelser ved, at kommuner opførte ejendomme målrettet særligt udsatte grupper. I stedet skulle der opføres almene boliger, hvor også særligt udsatte kunne bo og modtage anden støtte fra kommunen.

Københavns Kommune kan ikke omgå lovgivningen ved at erhverve et støttet privat byggeri gennem hjemfaldspligt.

For det andet gøres det gældende, at kommunens hjemtagelse og drift af Borgergården er i strid med kommunalfuldmagtsreglerne.

Selv hvis boligstøttelovgivningen ikke anses for udtømmende, giver kommunalfuldmagten ikke adgang til at erhverve og drive almindelig privat bolig- og erhvervsudlejning af det omfang, der foreligger i sagen. Erhvervelsen og driften falder uden for, hvad der lovligt kan varetages som en kommunal opgave. Overkapacitetsgrundsætningen, der er gjort gældende af Københavns Kommune, kan alene bruges til at undgå værdispild i lovlig kommunal opgavevaretagelse. Det gælder f.eks. når en mindre procentdel af en ellers lovlig aktivitet afhændes til anden side. Det er ikke tilfældet i denne sag.

For det tredje gøres det gældende, at hjemfaldspligtsklausulerne er ugyldige efter DL 5-1-2, og at de ikke kan håndhæves, fordi de savner fornøden lovhjemmel og er i strid med lovgivningen. Borgergården var i god tro ved indgåelsen af klausulerne, mens kommunen vidste eller burde have vidst, at dispositionen ikke havde hjemmel. Efter fast retspraksis kan ulovlige aftaler ikke håndhæves.

For det fjerde gøres det gældende, at der foreligger et åbenbart og væsentligt misforhold mellem ejendommenes værdi og den aftalte tilbagekøbspris, herunder navnlig som følge af vilkåret om, at der ikke ydes bygningserstatning.

Borgergården har fået opført bygningerne og beboerne har selv betalt renter og afdrag på lånene i bygningerne. Hjemfaldspligtsklausulernes vilkår om tilbagekøb uden betaling for bygningernes værdi er derfor urimelige og må tilsidesættes efter aftalelovens § 36. Ved et eventuelt tilbagekøb skal Københavns Kommune betale et beløb svarende til bygningernes aktuelle markedsværdi fastsat ved uvildig vurdering.

For det femte gøres det gældende, at Økonomiudvalgets beslutning af 10. januar 2023 om at gennemføre tilbagekøb udgør en afgørelse om tilbagekaldelse af tidligere meddelte tilsagn (hhv. 4. august 2021 og 18. november 2021) om omdannelse af Borgergården til almen boligafdeling. Det gøres gældende, at denne afgørelse om tilbagekaldelse er forvaltningsretligt ugyldig.

Det skyldes, at ingen af Borgergårdens partsrettigheder blev iagttaget ved tilbagekaldelsen. Afgørelsen lever ikke op til en eneste af forvaltningslovens grundlæggende partsrettigheder, og kommunen undlod ved afgørelsen at inddrage hensynet til Borgergårdens berettigede forventninger, som var opstået gennem den langvarige og konkrete proces om almengørelse, der førte til konkret tilsagn. Der er tale om tilsidesættelse af garantiforskrifter, hvilket medfører forvaltningsretlig ugyldighed.

Det bestrides, at den planlagte almengørelse og frikøb som hævdet af Københavns Kommune savnede hjemmel. Denne argumentation er tilvejebragt efterfølgende for at legitimere forvaltningens indstilling om tilbagekøb. Det bestrides også, at omdannelse af en juridisk person indebærer en "erhvervelse" af bygninger m.v. tilhørende den juridiske person. Der er ingen sælger eller køber.

Det gøres gældende, at omdannelse af Borgergården har hjemmel i driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2, hvilket også følger af kommunens meddelte tilsagn.

For det sjette gøres det gældende, at beslutningen om at gennemføre tilbagekøb er aftaleretligt ugyldig.

Efter deklARATIONERNES ordlyd kan hjemfald, hvis det ikke gennemføres i **det** nævnte år 2022, alene ske hvert tiende år derefter med et varsel på fem år. Parterne aftalte mod betaling at fravige det allerede afgivne varsel og udskyde hjemfaldet med henblik på at muliggøre gennemførelse

af almengørelse og frikøb. Efter en ordlydsfortolkning af deklARATIONEN fremgår det klart, at der herefter tidligst kan varsles nyt hjemfald i det tiende år derefter.

[...]

5. Anbringender til støtte for den principale påstand

Det følger af legalitetsprincippet, at forvaltningen ikke må handle uden lovhjemmel eller i strid med lovgivningen.

Borgergården gør gældende, at Københavns Kommune handlede i strid med legalitetsprincippet ved indgåelse af deklARATIONER om hjemfaldspligt.

5.1 Der savnes hjemmel i den udtømmende boligstøttelovgivning og erhvervelse er i strid med boligstøttelovgivningen

Borgergården er et støttet byggeri opført med støtte efter § 38 i 1955-boligstøtteloven om lån til privat etagebyggeri. Kommunens deltagelse i boligforsyningen, herunder ved opførelse eller erhvervelse af støttet byggeri, forudsatte positiv lovhjemmel. En aftale om hjemfaldspligt må i denne sammenhæng sidestilles med en ret til erhvervelse.

Boligstøttelovgivningen – såvel lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte som lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri – regulerede udtømmende kommunernes opgaver i relation til støttet boligbyggeri. Lovgivningen indeholdt ikke hjemmel for kommuner til at opføre, erhverve eller i øvrigt befatte sig med private boligbyggerier som Borgergården.

De byrdefulde aftaler om hjemfaldspligt blev indgået i maj og juni 1959. De blev således indgået efter ikrafttrædelsen af 1958-loven den 1. april 1959 og savner hjemmel i denne lov.

Aftaletidspunktet understøttes af skødernes ordlyd og parternes skriftveksling. Eksempelvis fremgår det af kommunens brev af 4. marts 1959 [...], at der blev givet en frist på 1 måned til at meddele, om kommunens vilkår kunne accepteres, således en frist den 4. april 1959. Der kan med andre ord ikke have været indgået en endelig handel tidligere. Tilsvarende skrivelse for de andre grunde fremgår i brev af 13. maj 1959 [...]

Selvom aftalerne antages at være indgået før den 1. april 1959, gøres det gældende, at de savner hjemmel efter 1955-loven. 1955-loven trådte i kraft den 16. april 1955.

1955-loven indeholder tilsvarende en udtømmende regulering af boligstøttelovgivningen, hvorfor aftaletidspunktet er uden betydning. Ved analyse af boligstøttelovgivningen, dens forarbejder og Indenrigsministeriets praksis findes, at der ikke siden 5. september 1945 har været hjemmel for kommuner til tilvejebringelse af boliger til almindelige mennesker. Lovgivningen og dens forarbejder samt praksis er trykt i Borgergårdens materialesamling.

Københavns Kommune havde således ikke hjemmel til at indgå hjemfaldspligtsklausuler for Borgergården, uanset om aftalerne anses for indgået i 1958 eller 1959.

Dispositionen er også i strid med boligstøttelovgivningens grundlæggende systematik og formål. Lovgivningen indeholder særskilte regler om sociale byggerier under ministerielt tilsyn og krav om ministerens godkendelse ved ændringer af formål.

Boligstøttelovgivningen indeholder helt specifikke hjemler til støttet byggeri både i forhold til målgrupper (borgere) og i forhold til typer af byggeri (f.eks. privat byggeri eller socialt byggeri). De forskellige byggerier er nøje reguleret i forhold til lån (garanti), vedtægter, tilsyn og regler for ministeriel godkendelse ved afhændelse og ændringer.

Københavns Kommunes indgåelse af deklaration om hjemfald og beslutning om hjemtagelse udgør en omgåelse af boligstøttelovgivningen. Det skyldes, at Københavns Kommunes begrundelse angiveligt er hensynet til socialt udsatte og lignende formål. Boligstøttelovgivningen indeholder imidlertid særskilte kapitler om sociale byggerier, som er underlagt ministerielt tilsyn og krav om godkendelse ved ændret anvendelse. Der er derved tale om omgåelse af lovens ordlyd og formål.

Boligstøttelovgivningen indeholder klare afgrænsninger mellem privat og socialt byggeri. Havde Københavns Kommune ønsket at etablere et socialt byggeri, måtte dette være sket i medfør af lovgivningens særlige bestemmelser herom. Et centralt formål med boligstøttelovgivningen var netop at modvirke ghettodannelser ved, at kommuner opførte ejendomme målrettet særligt udsatte grupper. I stedet skulle der opføres almene boliger, hvor også særligt udsatte kunne bo og modtage anden støtte fra kommunen. Havde der været tale om socialt byggeri, ville dette endvidere have været underlagt væsentligt flere bindinger og krav om ministeriel inddragelse.

Dertil kommer, at det støttede boligbyggeri var en del af reguleringen af datidens socialområde, nemlig tilvejebringelsen af boliger til socialt udsatte. Støtte uden hjemmel i boligstøttelovgivningen er derfor også i strid med principperne i forbuddet mod almisser samt sociallovgivningens grundlæggende princip om, at offentlig støtte kræver klar lov-hjemmel.

Disse regler kan ikke omgås ved at en kommune erhverver et privat byggeri ved en deklaration om tilbagekøbsret (hjemfaldspligtsklausul).

Et eksempel på, at lovgivningen er udtømmende og indeholder positiv hjemmel for kommuner til at erhverve og opføre bestemte boliger, er 1955-lovens § 61 om boliger til aldersrentemodtagere (folkepensionister). Bestemmelsen er gentaget i 1958-lovens § 74:

[...]

Tilsvarende hjemmel findes **ikke** for almen boligudlejning til helt almindeligt stillede familier m.v. I forbindelse med sådant byggeri kan kommunen alene stille en lille garanti.

Allerede fra før byggeriets opførelse stod det klart, også for Københavns Kommune, at der med Borgergården var tale om almindelig bolig- og erhvervsudlejning.

5.2 Eventuelle undtagelser er ikke relevante og erhvervelse og drift er i strid med kommunalfuldmagtsreglerne

Borgergården gør gældende, at selv hvis boligstøttelovgivningen ikke er udtømmende, så er de få og snævre undtagelser ikke relevante i nærværende sag.

Forarbejderne til integrationsloven og almenboligloven (efterarbejder til boligstøtteloven) beskriver nogle få og ganske snævre undtagelser til boligstøttelovens forbud mod at kommuner deltager i den almindelige boligforsyning:

1. Kommuner, der før gennemførelse af boligstøttelovgivningen havde erhvervet udlejningsejendomme, kan fortsat eje disse
2. Kommuner kan med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov – forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper

5.2.2 Ad 1) Udlejningsejendomme erhvervet før boligstøttelovgivningen

Eftersom Borgergården er opført efter indførslen af boligstøttelovgivningen, er undtagelsen ikke relevant.

5.2.3 Ad 2) Kommunalfuldmagtsreglerne

Anden undtagelse er en ganske begrænset del af kommunalfuldmagtsreglerne, der giver hjemmel til kommunal boligudlejningsvirksomhed. Det forudsætter:

1. at der er tale om boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle boligbehov,
2. og som på grund af særlige forhold må anses for at have meget svært ved selv at tilvejebringe egnede boliger, og
3. at kommunen i anden sammenhæng har særlige forpligtelser efter lovgivningen over for disse persongrupper.

Disse meget snævre betingelser er flere gange gentaget i nyere praksis, herunder også vedr. Københavns Kommune. Der henvises til blandt andre Indenrigs- og Sundhedsministeriets udtalelse nr. 9594 af 29. juni 2007, hvor ministeriet afviste lovligheden af Ritt Bjerregårds ønske om at bygge billige boliger i Københavns Kommune [...] samt Social- og In-

denrigsministeriets seneste praksis fra 2020, sagsnr. 2019 – 3795 [...], hvoraf det fremgår, at:

*“ (...) kommuner som overvejende udgangspunkt er afskåret fra at varetage boligforsyningsopgaver uden lovhjemmel, medmindre der foreligger nogle **ganske særlige omstændigheder**”*

Det følger altså af denne praksis, at der er tale om nogle ganske særlige omstændigheder. Grundet Borbergårdens beboersammensætning er undtagelsen irrelevant i nærværende sag. Borbergården bebos nemlig af ganske almindelige mennesker, hvilket også blev forklaret af vidnerne i byretten, ligesom det er lagt til grund af Horten som advokatfirma for Københavns Kommune [...]

Hertil kommer, at de grupper, der tidligere har været omfattet af disse ganske særlige omstændigheder – f.eks. studerende og flygtninge – nu er direkte omfattet af konkret og specifik hjemmel i almenboligloven eller anden særlov, hvorfor kommunalfuldmagtsreglerne ikke længere finder anvendelse på disse grupper.

Undtagelsesmuligheden forekommer derfor i dag rent teoretisk.

5.2.4 Overkapacitet

Københavns Kommune har peget på kommunalfuldmagtsreglerne om erhvervelse af fast ejendom og overkapacitet som hjemmel til kommunens hjemtagelse og drift af Borbergården.

Først og fremmest gør Borbergården gældende, at kommunalfuldmagtsreglerne om erhvervelse og udleje af fast ejendom som ledig overkapacitet **ikke** er en relevant undtagelse til forbuddet. Det er jo netop alene den begrænsede målgruppe, jf. ovenfor under 5.2.3, der teoretisk kan udlejes til med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne.

Dernæst bestrides det i øvrigt, at der i denne sag kan være tale om lovlig udnyttelse af ledig overkapacitet.

Som udgangspunkt er det forbudt for kommuner at drive erhvervsvirksomhed uden lovhjemmel. Efter praksis kan en kommune dog alligevel på visse betingelser i et vist og ganske begrænset omfang lovligt udnytte overskudskapacitet af en lovlig kommunal aktivitet, eksempelvis ved at sælge eller udleje en mindre del af aktiviteten.

Grundtanken i overkapacitetslæren er, at kommunen lejlighedsvis har et større produktionsapparat (kapacitet), end den kan udnytte, og at kommunen efter princippet om økonomisk forsvarlighed bør udnytte denne (værdispildsbetragtninger).

Det er dog en forudsætning, at den del, der sælges/udlejes, udgør en **mindre** del og at hovedaktiviteten er lovlig. Hvis (den mindre) overskudskapacitet er tilfældig og ikke kan afskaffes, så kan kommunen afhænde den til markedspris. I Borbergårdens tilfælde er der derimod

tale om at hele/hovedparten af kapaciteten er ulovlig. Der er altså ikke tale om lovligt salg af overkapacitet.

Københavns Kommune har til støtte yderligere henvist til praksis for kommunal erhvervelse af ejendomme. Den praksis er ikke anvendelig i nærværende sag, fordi den vedrører erhvervelse af tomme ejendomme.

Det er nemlig en helt overordnet og central forudsætning for belysning af kommunalfuldmagtsreglerne om kommuners erhvervelse af fast ejendom at skelne mellem, om der **alene** er tale om bygninger/jord/ejendom, eller om der **også** er tale om en ejendom med iboende virksomhed.

Med Borgergården er der tale om en erhvervelse af en ejendom fyldt med beboere – en virksomhed – som kommunen ikke har hjemmel til at befatte sig med, hvorfor der ikke kun er tale om erhvervelse af en ledig ejendom, men en udlejningsvirksomhed i fuld drift og som ikke udgør lovlig overkapacitet.

Til illustration må det overvejes, om der eksempelvis er tale om erhvervelse af en nedlagt kro eller en kro i fuld drift med overnatning, mad, musik m.m. Eksemplet er baseret på Indenrigsministeriets udtalelse af 11. juli 1997, j.nr. 1997/11122/843-1 [...] Vurderingen i de to tilfælde er ikke den samme.

I tilfældet med Borgergården er selve hovedaktiviteten, nemlig driften af boliger til den almindelige forsyning af boliger til borgerne, ikke lovlig. Det betyder, at den ulovlige drift her er hovedreglen og ikke undtagelsen. Det er i strid med kommunalfuldmagtens overkapacitetsgrund-sætning.

Følges Københavns Kommunes synspunkt vil det være en radikal ændring af Indenrigsministeriets praksis om overkapacitetsgrund-sætningen; tilnærmelsesvist at vende grund-sætningen på hovedet. Med den begrundelse vil kommuner kunne erhverve og udøve alle former for erhvervsvirksomhed i en lang årrække med den begrundelse, at den over tid bliver omdannet til lovlig kommunal produktion. Misbrugsmulighederne vil være legio.

Intet i tilsynsmyndighedernes praksis understøtter, at en kommune efter kommunalfuldmagtsreglerne kan overtage en almindelig boligudlejning i drift med tilknyttet erhvervsudlejning.

For en uddybende gennemgang af den relevante praksis henvises til Borgergårdens processkrift 2 af 5. april 2024 [...]

5.3 Hjemfaldspligtsklausulerne er ulovlige aftaler, der ikke kan håndhæves

Borgergården gør gældende, at hjemfaldspligtsklausulerne er uhjemlede og ulovlige. Ved at indgå klausulerne handlede Københavns Kommune i strid med boligstøttelovgivningen. Loven knytter ikke nogen

retsfølger dertil, hvorfor retsfølgen må være ugyldighed. Klausulerne kan derfor ikke håndhæves.

Det er desuden fast praksis efter DL 5-1-2, at ulovlige aftaler ikke kan håndhæves. Der henvises til blandt andet U 2000.2325 V [...]

Det gøres gældende, at Borgergården var i god tro, og at Københavns Kommune vidste eller burde have vidst, at det ikke var lovligt at erhverve Borgergården i form af hjemfaldspligt.

Borgergården understregede netop i sit brev af 12. februar 1959 til Københavns Kommune [...], at lovgivningens grænser skulle overholdes.

6. Anbringender til støtte for den subsidiære påstand

Der foreligger et væsentligt misforhold mellem Borgergårdens aktuelle værdi og den aftalte tilbagekøbspris samt mellem Københavns Kommunes økonomiske risiko og kommunens potentielle vinding.

Tilbagekøbssummen er 1.167.502,87 kr. og de seneste vurderinger viser en værdi op imod 800 mio. kr.

Borgergården har fået opført bygningerne, og beboerne har selv betalt renter og afdrag på lånene i bygningerne.

Det ledende præjudikat på området for tilbagekøbsklausuler er U 2007.2137 H [...]. Sagen drejede sig om, hvorvidt Nykøbing-Rørvig Kommune under påberåbelse af en tinglyst tilbageskødningsklausul kunne kræve en ejendom, som kommunen i 1969 overdrog til Sct. Georgs Fonden, tilbage. Efter ejendommens overdragelse opførte Sct. Georgs Fonden i overensstemmelse med parternes aftale bygninger på ejendommen, hvorfra den selvejende institution Sct. Georgs Gården drev børneinstitution. Kommunen afholdt samtlige udgifter til de på ejendommen hvilende lån, hvilket er fremhævet i præmisserne.

Borgergårdens beboere har netop selv betalt alle renter og afdrag på sine lån. Beboerne i Borgergården har derved selv opbygget den fri-værdi, der findes i bygningerne. Herved adskiller nærværende sag sig fra U 2007.2137 H.

Københavns Kommunes andel i finansieringen bestod alene i at stille garanti for 8 % af statslånet; altså garanti for lånene på henholdsvis 694.600 kr. og 326.000 kr. Med en typisk garantiprovision på 1 % af lånet har Københavns Kommunes "pris" været 6.946 kr. henholdsvis 3.260 kr. i 1958-priser, svarende til cirka 165.000 kr. i 2026.

Københavns Kommune erhvervede i øvrigt ejendommene for lånte statsmidler og ejede dem i en kort periode for herefter at videresælge til Borgergården med de byrdefulde vilkår.

Det gøres derfor gældende, at hjemfaldsklausulerne i denne sag skal til-sidesættes delvist, fordi de er urimelige og i strid med redelig handle-

måde at gøre gældende, jf. aftalelovens § 36 og aftaleretlige grundsætninger om ugyldighed.

Aftalelovens § 36 trådte i kraft den 1. juli 1975, men er også relevant for aftaler, der er indgået før denne dato.

Det gøres dertil gældende, at med grundbyrdelovens ophævelse den 1. januar 2019 er det eneste værn mod, at kommuner går for langt i forhold til at pålægge borgerne byrder i forbindelse med køb og salg af fast ejendom, aftalelovens § 36 og offentligretlige grundsætninger om magtfordrejning, herunder finansiel magtfordrejning.

Den del af deklARATIONERNE, der skal tilsidesættes, er "*med de ved varslet bestående bygninger*", altså den del, der vedrører vederlagsfri overtagelse af bygningerne.

Ved et tilbagekøb må Københavns Kommune derfor være forpligtet til at betale et beløb svarende til bygningernes aktuelle markedsværdi fastsat ved en uvildig mægler vurdering.

7. Anbringender til støtte for den mere subsidiære påstand

7.1 Afgørelse om tilbagekøb og afgørelse om tilbagekaldelse af tilsagn er forvaltningsretligt ugyldige

Det gøres gældende, at Økonomiudvalgets afgørelse af 10. januar 2023 [...] er en afgørelse om tilbagekaldelse af Københavns Kommunes tilsagn om almengørelse. Københavns Kommune traf altså den 10. januar 2023 en afgørelse, der ændrede/tilbagekaldte Københavns Kommunes tidligere afgørelser i sagen af hhv. 4. august 2021 [...] og 18. november 2021 [...]

Den 10. januar 2023 skulle Københavns Kommune derfor overholde alle grundlæggende forvaltningsretlige regler, herunder partsrettigheder. Det gælder undersøgelsesprincippet, partshøring, begrundelse m.v.

Afgørelsen er ugyldig, idet Borgergårdens partsrettigheder (partshøring og begrundelse) ikke er iagttaget, og fordi forvaltningslovens krav til en afgørelse ikke er opfyldt. Det eneste Borgergården modtog i forbindelse med afgørelsen var e-mail af 12. januar 2023 [...]

Der er tale om overskridelse af væsentlige garantiforskrifter, hvorfor de efter forvaltningsretlig praksis medfører ugyldighed.

Københavns Kommune har endvidere undladt at inddrage hensynet til Borgergårdens berettigede forventning, som opstod efter den langvarige og konkrete proces om almengørelse. Hensynet til berettigede forventninger er et pligtmæssigt kriterium og skulle have været tillagt vægt i afvejningen af afgørelsen.

Kommunen har desuden indtil for nyligt nægtet at udlevere grundlaget for afgørelsen [...], hvilket må indgå i Østre Landsrets bedømmelse. Der er en formodning for, at Københavns Kommune i beslutningen om

at tilbagekøbe Borgergården inddrog usaglige hensyn, og at der er tale om finansiel magtfordrejning.

I byretten forklarede Per Justesen, at indstillingen og beslutningen om tilbagekøb (nu delvist fremlagt som bilag AM) er fortrolig, blandt andet fordi den indeholder overvejelser om, hvordan situationen skulle håndteres i forhold til staten. Positionen i forhold til staten er også begrundelsen for, at store dele af bilag AM er overstreget.

Københavns Kommune skal i alle tilfælde agere sagligt. Borgergården forstår det sådan, at Københavns Kommune reelt forsøger at unddrage staten for i størrelsesordenen op til 200 til 250 mio. kr., hvorfor der er tale om finansiel magtfordrejning. Se U 2017.75 H [...]

Københavns Kommune har gjort gældende, at den planlagte almengørelse ikke var juridisk holdbar. Hertil gør Borgergården gældende, at såvel almengørelsen som frikøb med rabat er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Omdannelsen skulle **ikke** ske efter omdannelsesbekendtgørelsen, der regulerer nogle afgrænsede institutioner. Borgergården er ikke en del af disse, hvilket også blev afklaret under processen [...]

Omdannelsen er derimod hjemlet i driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2, om kommunalbestyrelsens godkendelse. Det er også den hjemmel, som Københavns Kommune angav i sine tilsagn [...]

Sådanne omdannelser er almindelige og bruges i praksis. Tilsvarende processer er aktuelt i gang i omegnskommuner, hvilket vil blive uddybet af Birger Kristensen og Bent Madsen i supplerende vidneforklaringer.

Ved almengørelse af Borgergården er der endvidere **ikke** tale om erhvervelse af ejendomme.

Offentlige myndigheder skal derudover i alle dispositioner iagttage proportionalitetsprincippet. Proportionalitetsprincippet krænkes ved Københavns Kommunes tilbagekøb.

Det er oplyst, at Københavns Kommune ønsker at anvende Borgergården til at opfylde boligsociale opgaver. Der foreligger imidlertid en juridisk vurdering fra Københavns Kommunes advokat Horten, der har vurderet, at kommunens muligheder for anvisning er bedre efter den nuværende ordning, end hvis kommunen selv er ejer [...] Hertil kommer, at Borgergården løbende, også under retssagen, har tilbudt Københavns Kommune at disponere over alle ledige lejemål.

Københavns Kommune kan således ved mindre indgribende foranstaltninger end tilbagekøb opnå formålet om at kunne foretage anvisninger til opfyldelse af kommunens boligsociale opgaver. Afgørelsen om at tilbagekøbe Borgergården er derfor også i strid med proportionalitetsprincippet.

7.2 Beslutning om tilbagekøb er aftaleretligt ugyldig

Borgergården gør gældende, at beslutningen om tilbagekøb er aftaleretligt ugyldig som følge af parternes aftale om køb af udskydelse af hjemfaldet og fravigelse af det afgivne varsel.

Det følger af deklARATIONENS ordlyd, at:

*"Kommunen skal være berettiget til efter mindst 5 års forudgående varsel at overtage ejendommen eller fremtidige parceller deraf med de ved varslets afgivelse påståede bygninger i april måned i året 2022. Dersom kommunen ikke gør brug af sin ret til at overtage ejendommen i **det nævnte år**, skal det kunne ske hvert tiende år derefter i samme måned og med samme varsel."* (fremhævning foretaget)

Det gøres gældende, at Borgergården efter omdannelsesprocessen, frikøbsbrevene af 22. september 2021 [...], kommunens tilsagn og efter betaling af udskydelsesbeløbet havde en berettiget forventning om, at Københavns Kommune ikke ville gøre brug af tilbagekøbsretten i "det nævnte år" (2022), og at det varslede påkrav om hjemfald var bortfaldet og således ikke blev anvendt i året 2022. Københavns Kommune har derved afskåret sig fra at gøre varslet gældende.

Udskydelsen skete med henblik på at bringe processen om almengørelse og frikøb til positiv afslutning, og Københavns Kommune tog i den forbindelse ikke forbehold for at gøre brug af det tidligere (og nu fravegne) afgivne varsel uden for "**det nævnte år**", hvis processen om almengørelsen og frikøb ikke blev gennemført.

Efter en ordlydsfortolkning af deklARATIONEN fremgår det klart, at der herefter tidligst kan varsles nyt hjemfald i det tiende år derefter.

Københavns Kommune må have bevisbyrden for, at aftalen er fraveget på dette punkt, ligesom deklARATIONEN må fortolkes til fordel for Borgergården, idet kommunen har konciperet aftalen.

Det tidligere afgivne varsel er derfor bortfaldet, og der må afgives et nyt varsel i overensstemmelse med aftalens ordlyd.

8. Anbringender til støtte over for Københavns Kommunes påstande

8.1 Københavns Kommunes betalingspåstande (1.2.1, 1.2.2, 1.2.3)

Borgergården gør gældende, at Københavns Kommune ikke kan kræve betaling for udskydelse af et hjemfald, der hviler på hjemfaldsklausuler, der mangler hjemmel, er i strid med loven og ugyldige efter DL 5-1-2.

Der kan herefter heller ikke ske betaling for udskydelse "*på de vilkår, som gælder for alle andre borgere, som ønsker at indgå aftale med Københavns Kommune*". Da Borgergården og Københavns Kommune ikke har indgået aftale herom, mangler et hjemmelsgrundlag for betalingen.

Borgergården gør gældende, at betaling af udskydelsesbeløb forudsætter en aftale mellem parterne. En sådan aftale om udskydelse er ikke indgået.

Borgergården har desuden været berettiget til at få prøvet sagens spørgsmål, herunder først opdelt med de offentligretlige spørgsmål ved Ankestyrelsen og de privatretlige spørgsmål ved domstolene.

Det er ikke ansvarspådragende at få prøvet en myndigheds afgørelse, og et sådant synspunkt ville i realiteten underminere adgangen til domstolsprøvelse efter grundlovens § 63. Fogedretten fandt heller ikke, at der kunne ske overdragelse ved en umiddelbar fogedforretning.

Borgergården søgte en hurtig afklaring hos Ankestyrelsen. Ankestyrelsen oplyste, at en afgørelse normalt kunne træffes inden for ca. seks måneder og umiddelbart efter sommerferien, dvs. i august 2023. Ankestyrelsen satte imidlertid sagen i bero på opfordring fra Københavns Kommune. Havde sagen fået lov at fortsætte ved Ankestyrelsen, kunne der således have foreligget en afgørelse allerede i august 2023.

Borgergården havde netop adskilt de tunge materielle spørgsmål om hjemmel til Ankestyrelsen og de privatretlige spørgsmål til domstolene for at sikre en hurtig og kvalificeret afklaring.

Det var endvidere aftalt med Borgergårdens bestyrelse, at retssagen skulle hæves, hvis Ankestyrelsens afgørelse gik Borgergården imod. Efter at sagen ved Ankestyrelsen blev standset, måtte retssagen i stedet udvides til at omfatte begge retsområder.

Det er således Københavns Kommune selv, der har foranlediget, at sagen nu må versere ved domstolene.

Økonomiske repressalier skal ikke kunne afholde borgerne fra at få prøvet berettigede juridiske spørgsmål.

Hertil kommer, at Borgergården løbende under retssagen har tilbudt Københavns Kommune at disponere over alle ledige lejemål.

8.2 Københavns Kommunes anerkendelsespåstand vedr. ejendomsret m.m.

Borgergården finder påstandene overflødige.

Når der foreligger en endelig dom i sagen, vil Borgergården naturligvis medvirke til dens opfyldelse. Hvis en endelig dom fastslår, at Københavns Kommune har ejendomsret til ejendommene, vil Borgergården altså ikke forhindre dette.

I det tilfælde, at sagen måtte blive indbragt for Højesteret, vil en endelig dom således foreligge, når Højesteret har afsagt dom.

8.3 Københavns Kommunes påstand vedr. deponering

Hvis Københavns Kommune ikke tilbagekøber Borgergården, vil Borgergården ikke gøre krav på nogen tilbagekøbssum.

Borgergården bestrider dog i øvrigt, at Københavns Kommune kan foretage deponering i nærværende sag. Dette skyldes, at der hverken er hjemmel i en aftale mellem parterne eller i deponeringsloven.

Efter deponeringsloven kan ydelser, i tilfælde af fordringshavermora eller af begrundet tvivl om hvem der er rette fordringshaver, deponeres med frigørende virkning.

Borgergården har bestridt, at der foreligger et gyldigt aftalegrundlag mellem parterne. Dertil kommer, at den tilbagekøbssum, som Københavns Kommune meddeler deponering af, blandt andet er genstand for sagens tvist og foreligger til prøvelse i denne sag. Det er herefter Borgergårdens opfattelse, at der ikke foreligger en situation, hvor Borgergården undlader at foretage, hvad Københavns Kommune kan kræve i henhold til aftalegrundlaget, idet aftalegrundlaget er omtvistet og skal prøves ved domstolene. Der foreligger derfor ikke fordringshavermora i det pågældende tilfælde.

Det bemærkes, at der ej heller foreligger begrundet tvivl om, hvem der er den rette fordringshaver.

Allerede fordi der ikke foreligger deponering, kan Københavns Kommune få udbetalt beløbet.

[...]"

Københavns Kommune har i sammenfattende processkrift af 16. marts 2026 anført:

"7. ANBRINGENDER AD BORGERGÅRDENS PÅSTANDE

7.1 Tilbagekøbsrettighederne er gyldige og kan ikke tilsidesættes i medfør af aftalelovens § 36

7.1.1 Indledning

Der er enighed om, at der er indgået aftaler om Københavns Kommunes ret til tilbagekøb for et beløb på i alt 1.167.502,87 kr. Borgergården har anført, at de dele af aftalerne, som angår tilbagekøbsret, er ugyldige i medfør af aftalelovens § 36, stk. 1. Aftalelovens § 36 lyder som bekendt: [...]

Borgergården gør så vidt ses gældende, at tilbagekøbsrettighederne er ugyldige, enten fordi de er uden bygningserstatning og dermed urimelige, eller fordi det vil stride mod redelig handlemåde at gøre dem gældende, idet Københavns Kommune så vil blive udlejer til private. Begge dele er forkerte.

7.1.2 Tilbagekøbsrettighederne er ikke urimelige

Domstolene har allerede forholdt sig til, om tilbagekøbsrettigheder uden bygningserstatning er urimelige. Både i Højesterets dom i U.2006.2387H [...] og i Østre Landsrets dom af 23. juni 1995 i B-0384-94 [...], blev det fastslået, at tilbagekøbsrettigheder uden bygningserstatning ikke er urimelige.

I U.2006.2387H anførte Østre Landsret [...]

U.2001.2493H, som landsretten henviste til, angik en tilbagekøbsrettighed med bygningserstatning; men som det fremgår af U.2006.2387H, fandt Højesteret ikke af den grund anledning til at korrigere landsretten. Højesteret stadfæstede landsrettens dom, hvorefter borgeren var bundet af en frikøbspris beregnet uden bygningserstatning – dvs. borgeren skulle ved sit frikøb betale Københavns Kommune for værdien af bygningen.

I Østre Landsrets dom 23. juni 1995 i B-0384-94 anførte landsretten kort og korrekt [...]

Der er ikke i denne sag om Borbergården grundlag for at nå til noget andet resultat, end domstolene nåede i ovennævnte domme, idet de faktiske omstændigheder er fuldstændigt sammenlignelige. Således var det detaljeret reguleret i aftalen mellem Borbergården og Københavns Kommune, hvilke bygninger Borbergården skulle opføre, og hvad disse skulle og måtte anvendes til, ligesom det var detaljeret reguleret, at det netop var på vilkår af kommunens ret til at tilbagekøbe ejendommene uden at erstatte Borbergården for værdien af bygningerne, at Borbergården kunne købe til den pris, som blev aftalt, hvorved Københavns Kommune samtidig stillede garanti for statslån til byggeriet. Nærværende sag kan og bør afgøres med samme korrekte begrundelse som anvendt af landsretten i B-0384-94.

Det kan ikke føre til en ændring af byrettens dom, at Borbergården under ankesagen har anført, at Københavns Kommune ikke bidrog økonomisk væsentligt til opførelsen af ejendommene, og at man overtog grunde i et slumkvarter. For det første er det faktisk forkert, at Borbergården overtog grunde i et slumkvarter. For det andet var det et kendt og accepteret vilkår ved ejendomshandlernes indgåelse, at Københavns Kommune ikke skulle betale for ejendommenes opførelse, hvilket ligeledes var helt sædvanligt og gængs ved Københavns Kommunes grundsalg. For det tredje må man – hvis Borbergårdens anbringende vurderes relevant – så også tage i betragtning, at Borbergården for sit vedkommende heller ikke (overhovedet) bidrog til den forudgående sanering af Adelgade-Borberggade-kvarteret, som blev betalt af Københavns Kommune og staten, og som bl.a. begrundede statens krav om 50 % af kommende overskudsbeløb i anledning af tilbagekøbsrettigheder.

7.1.3 Tilbagekøbsrettighederne strider ikke mod redelig handlemåde

Borbergården har foruden sit anbringende om urimelighed anført, at Københavns Kommunes tilbagekøb vil stride mod redelig handlemåde, jf. aftalelovens § 36, stk. 1, og/eller være i strid med lov og ærbarhed, jf.

DL 5-1-2, fordi kommunen ved tilbagekøb vil blive udlejer af ejendomme til private, hvilket efter Borgergårdens opfattelse er ulovligt både efter 1958-loven og i henhold til kommunalfuldmagten. Borgergården har ikke ret.

For det første skal det gentages og understreges, at Københavns Kommunes påtænkte anvendelse af ejendommene aldrig kan få betydning for, om tilbagekøbsrettighederne er lovlige/gyldige eller ej. Den påtænkte anvendelse kan kun få betydning for, om kommunen har en lovlig hensigt med at beholde ejendommene efter et tilbagekøb, men selv hvis det ikke var tilfældet, ville det ikke gøre tilbagekøbsrettighederne ugyldige. Tilbagekøbsrettighederne ville fortsat bestå og ville kunne håndhæves. Ultimativt måtte kommunen afhænde ejendommene igen, hvis man efter erhvervelsen i medfør af de gyldige privatretlige deklamationer måtte konstatere, at en fortsat udnyttelse fra kommunens side ville stride mod offentligretlige regler. Men det ændrer ikke ved, at deklamationerne og udnyttelsen heraf er lovlig.

For det andet skal det gentages, at 1958-loven ikke finder anvendelse, og selv hvis den gjorde, afviger dens indhold ikke fra de principper, der gælder under kommunalfuldmagten, i henhold til hvilken Københavns Kommune både lovligt kan erhverve og beholde private udlejningsejendomme for at være sikker på at kunne opfylde sine kommunale forpligtelser fremadrettet, og også selvom det aktuelt måtte medføre en overkapacitet.

Københavns Kommune har på intet tidspunkt, hverken i 1959 eller senere, handlet uredeligt eller i strid med god skik over for Borgergården, og der foreligger ingen magtfordrejning baseret på et ønske om at skabe en forretning som privat udlejer, hvilket der som ovenfor nævnt findes adskillige værn imod. Københavns Kommune har vurderet, at det samlet set var i kommunens bedste interesse at anvende den ret til tilbagekøb, som deklamationerne gav mulighed for, herunder henset til en økonomisk forsvarlig forvaltning, sådan som kommunen er forpligtet til. Københavns Kommune førte allerede for byretten bevis herfor både ved fremlæggelse af skriftspor og ved forklaringerne. For landsretten har Københavns Kommune yderligere – og for at endegyldigt lukke debatten – fremlagt Økonomiforvaltningens indstilling til Økonomiudvalget [...], hvilket kommunen tidligere havde fravalgt som følge af oplysninger i indstillingen der ikke ville kunne deles. Det har da også vist sig, at det eneste Borgergården har anvendt fremlæggelsen af indstillingen til, er at fremføre en ikke-understøttet teori om, at de bortekstraherede afsnit angår, at Københavns Kommune på ulovlig vis forsøger at unddrage staten rettigheder.

For det tredje undlader Borgergården at tage hensyn til, at det efter aftalelovens § 36 indgår som et væsentligt moment, om den kontraktuelle modpart er nærmest til at bære risikoen for de forhold, der begrundes indsigelsen om ugyldighed, idet bestemmelsen ellers ikke kan anvendes. I nærværende sag er det utvivlsomt Borgergården selv, som er nærmest til at bære risikoen for de forhold (udlejning til private), som Borgergården mener begrundes ugyldighed. Borgergården er således født som et privat byggeselskab, der udlejer til privat beboelse, idet det

er selve formålet med Borgergården, og det Borgergården har gjort i alle år, siden Borgergården færdiggjorde opførelsen af boligerne på ejendommene i overensstemmelse med de vilkår, som Borgergården fik lov at købe ejendommene på.

Københavns Kommune solgte ejendommene til Borgergården i 1959 til den aftalte pris netop under betingelse af, at der samtidig blev tinglyst tilbagekøbsret uden bygningserstatning, og at der skulle opføres et detaljeret beskrevet privat etagebyggeri med offentlig støtte, jf. skødernes pkt. 6-7 [...]. Borgergården har siden udlejet til private bolig- og erhvervslejere nøjagtig som forudsat, idet Københavns Kommune har haft ret til at anvise lejere til halvdelen af beboelseslejlighederne. Borgergårdens udlejning til private – helt i overensstemmelse med det ved handlens indgåelse forudsatte – kan under disse omstændigheder ikke medføre, at Københavns Kommune nu skulle være udelukket fra at erhverve ejendommene i henhold til de på samme tidspunkt indgåede tilbagekøbsklausuler.

Københavns Kommune kan ikke som medkontrahent pålægges at bære de negative konsekvenser af Borgergårdens forudsatte aktiviteter, mens Borgergården har købt ejendommene til den aftalte pris og nu alligevel ikke vil lade dem tilbagekøbe til den ligeledes forudsatte pris. Borgergården kan ikke ensidigt og udelukkende i kraft af egne handlinger ændre indholdet af parternes aftale, og det ville være et aftaleretligt nybrud at tilsidesætte Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder med henvisning til, at disse rettigheder som følge af Borgergårdens aktiviteter skulle stride mod redelig handlemåde.

Endelig kan landsretten tage i betragtning, at der ikke er noget væsentligt hensyn til Borgergårdens nuværende lejere, som taler for, at det vil være uredeligt at gøre tilbagekøbsrettighederne gældende. De nuværende lejere vil også efter Københavns Kommunes tilbagekøb være lejere, idet Københavns Kommune er underlagt lejelovens regler og skal respektere de indgåede lejekontrakter, hvilket Københavns Kommune i øvrigt også har tilkendegivet overfor Borgergården. Der er da heller ingen oplysninger i sagen, der viser eller antyder, hvad der konkret begrundes, at Borgergårdens lejere ikke vil have Københavns Kommune som udlejer. Uanset hvad årsagerne måtte være, er der ikke tale om forhold, der kan begrunde, at Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder kan tilsidesættes. Københavns Kommune henviser i øvrigt til afsnit 6.3 om kommunens mulighed for at fortsætte som udlejer for de nuværende beboere.

7.2 Københavns Kommune gav ikke Borgergården nogen berettiget forventning om, at Borgergården ville kunne frikøbe sig med rabat

I tilknytning til synspunkterne om aftalelovens § 36 fremstår det sådan, at Borgergården ikke kun gør gældende, at Københavns Kommunes ret til at tilbagekøbe ejendommene er urimelig, men at tilbagekøbsretten også strider mod en forventning, som kommunen skulle have bibragt Borgergården om, at Borgergården kunne frikøbe ejendommene med rabat. Københavns Kommune har imidlertid aldrig givet Borgergården en sådan berettiget forventning, og forventningen herom var en, der

blev skabt af Borgergården selv. Derudover var det en retlig umulighed.

Det fremgår af Borgergårdens e-mail af 12. marts 2021 [...], at Borgergården fra start arbejdede på, at Borgergården kunne komme med ind under 2000-aftalen, så tilbagekøbsdeklarationerne på ejendommene kunne frikøbes med rabat, jf. redegørelsen for 2000-aftalen under det retlige grundlag, afsnit 6.4.

Dette fremgår også af Borgergårdens såkaldte "*Indstilling til Københavns Kommunes politikere vedr. beslutningen om at tilbagekøbe Borgergården*" fra februar 2023, side 2, [...], hvori det anføres, at formålet med udskydelsen af tilbagekøbstidspunktet til 2023 var, at Borgergården fik mere tid til at arbejde på at blive omfattet af 2000-aftalen.

Imidlertid er 2000-aftalen ikke en åben aftale eller ordning, hvor der kan tilføjes nye boligorganisationer eller nye ejendomme. Borgergårdens hensigt om "at komme med i den aftale" må dermed forstås som et ønske om at opnå en selvstændig aftale med Københavns Kommune om reduktion af frikøbsbeløbet. Efter Københavns Kommunes opfattelse ville almenboliglovens § 98a, stk. 2 [...], henholdsvis § 98b, stk. 4 [...], jf. § 98a, stk. 2, ikke have givet hjemmel til at indgå en sådan aftale om at reducere frikøbsbeløbet, idet Borgergården hverken indgår i en almen boligorganisation eller er opført med de boligtyper, som er specificeret i § 98b, stk. 1 [...], jf. herom i afsnit 6.4.

Efter Københavns Kommunes opfattelse må det kunne lægges til grund, at Borgergårdens bestræbelser på frikøb gennem hele forløbet har hvilet på en forudsætning om, at frikøb skulle ske med en rabat på frikøbsbeløbet. Det er også det, som fremgår af forklaringen i byretten fra Bent Madsen fra Danmarks Almene Boliger (BL), som oplyste, at [...]

Denne helt afgørende forudsætning for Borgergården var imidlertid dels en forudsætning, der stammer fra Borgergården selv og ikke fra Københavns Kommune, og derfor ikke en "berettiget forventning" kommunen kan blive ansvarlig for, dels en retlig umulighed.

Borgergården har under byretssagen fremlagt bilag [...] om frikøb vedrørende "Murergården" og "Henriksgården". I modsætning til Borgergården er både "Murergården" og "Henriksgården", der er almene afdelinger, imidlertid omfattet af almenboliglovens § 98a's mulighed for frikøb med rabat, og derfor er forløbet vedrørende disse ejendomme uden relevans for nærværende sag.

Som nævnt følger det af almenboliglovens § 26, stk. 2 [...], at almene boligorganisationer ikke kan erhverve en ejendom, hvorpå der er tinglyst en tilbagekøbsklausul. Hvis Borgergårdens ejendomme skulle overgå til at være almene, var det dermed en forudsætning, at der forinden var sket frikøb, og at tilbagekøbsklausulen var blevet aflyst på ejendommene, jf. netop Københavns Kommunes meddelelser til Borgergården af 4. august 2021 [...], 18. november 2021 [...] og 14. januar 2022 [...]

Pointen er, at frikøb skulle ske før omdannelse, og at Økonomiforvaltningen på intet tidspunkt meddelte, at frikøb i den forbindelse kunne ske med rabat i henhold til almenboligloven og 2000-aftalen. Det var således ikke muligt først at lade ejendommene overgå til at være almene for derefter at frikøbe dem, således som Borgergården forudsatte. Det ville være i strid med almenboliglovens § 26, stk. 2.

Hvis Borgergården skulle frikøbe ejendommene, inden de overgik til at være almene, så måtte det derfor ske uden rabat på frikøbet, da Borgergården hverken var omfattet af 2000-aftalen eller var en af de organisations- og boligtyper, som efter almenboliglovens § 98a, stk. 2, og § 98b, stk. 4, jf. § 98a, stk. 2 [...], kunne opnå rabat på frikøbsaftale med kommunen. Dermed savnede forudsætningen i Borgergårdens model for omdannelse af Borgergården til en almen afdeling under en eksisterende boligorganisation, hvorefter frikøb skulle ske med rabat, hjemmel i almenboligloven. Som det fremgår af forklaringen i byretten fra Palle Adamsen, direktør i Lejerbo, var meningen, at [...]

En sådan "i ét hug-model" er ikke mulig, hvilket også kom frem under forklaringen i byretten fra Per Justesen, kontorchef i Københavns Kommunes Økonomiforvaltning. Her oplyste Per Justesen, at [...]

Den model for omdannelse af ejendommene til almene, som Borgergården arbejdede på, kunne ganske enkelt ikke gennemføres inden for rammerne af almenboligloven, og det kan ikke under nærværende sag blive Københavns Kommunes ansvar, at Borgergården lagde sig til rette på en "umulig model".

Selv hvis man måtte mene, at Teknik- og Miljøforvaltningens skrivelser af 4. august 2021 og 18. november 2021 indeholdt en form for tilsagn om omdannelse, hvilket **bestrides**, så indeholdt skrivelserne intet tilsagn om frikøb mod rabat, idet frikøb forudsatte aftale med Økonomiforvaltningen. Københavns Kommune har ikke på noget tidspunkt i dialogen med sagsøgeren sagt, skrevet eller i øvrigt handlet på en måde, der har kunnet give Borgergården en berettiget forventning om, at Borgergården har et retskrav på omdannelse – i særdeleshed ikke omdannelse baseret på en rabat. Kommunen har ikke givet tilsagn om omdannelse og har heller ikke, hverken direkte eller indirekte, lovet eller garanteret noget sådant. Tværtimod har kommunen klart og utvetydigt meddelt Borgergården, at så længe ejendommene ikke er frikøbt, kan omdannelse ikke komme på tale.

Der er ikke i retspraksis eller administrativ praksis støtte for et synspunkt om, at en dialog mellem en forvaltningsmyndighed og en borger, med det formål at forsøge at finde en for borgeren gunstig løsning, i sig selv skaber en retsbeskyttet forventning hos borgeren om, at denne gunstige løsning så også bliver resultatet af dialogen. Der skal noget mere til, jf. herved f.eks. Folketingets Ombudsmands udtalelse af 6. marts 2023 (FOB 2023-5) [...], hvor ombudsmanden ikke fandt, at en kommunes oplysninger til borgeren om, at der umiddelbart kunne opnås godkendelse af et ansøgt projekt, hvis borgeren tilrettede sin ansøg-

ning på en nærmere bestemt måde, skabte en berettiget forventning hos den pågældende borger.

Hertil kommer, at Københavns Kommune under alle omstændigheder aldrig ville kunne give Borgergården, som var repræsenteret af BL, Landsbyggefonden, Lejerbo og Borgergårdens egne advokater, en berettiget forventning om gennemførelse af en retligt set umulig omdannelsesmodel. Det følger således klart af retspraksis, at en borger ikke kan have en berettiget forventning om at opnå eller fastholde en retsstilling, der er i åbenbar modstrid med lovgivningen, jf. U.2006.3273H [...], U.2013.207H [...] og U.2017.1474 H [...]. Og selv hvis det ikke forholdt sig sådan, kan Københavns Kommunes dialog med Borgergården om, hvorvidt Borgergården eventuelt kunne indlægges som en afdeling i en eksisterende almen boligorganisation, ikke skabe en berettiget (og dermed igen retsbeskyttet) forventning hos Borgergården om, at omdannelse ville blive godkendt.

Forklaringen i byretten fra Bent Madsen fra Danmarks Almene Boliger (BL), som havde været med under hele forhandlingsforløbet om omdannelse af Borgergården, er i overensstemmelse hermed. Bent Madsen forklarede således, at han blev overrasket over, at kommunen besluttede at indstille forhandlingerne om omdannelse og i stedet besluttede at tilbagekøbe ejendommene, men at [...]

Det kan ikke føre til nogen tilsidesættelse eller ændring af byrettens dom, at Borgergården under ankesagen i processkrift 1, afsnit 4.3.1, har fremsat et nyt synspunkt om, at der den 10. januar 2023 blev truffet en ugyldig forvaltningsafgørelse om tilbagekaldelse af tilsagn om almen-gørelse og frikøb. Dette nye anbringende er således nøjagtigt det samme anbringende som anbringendet om, at kommunen skulle have bibragt Borgergården en legal berettiget forventning bare "omdøbt" til, at det ikke var en berettiget forventning, men et bindende forvaltningsretligt begunstigende tilsagn. Uanset hvordan man vil kvalificere kommunens velvilje til at forsøge at finde en ordning – der viste sig ikke at kunne lade sig gøre – er der aldrig blevet lovet Borgergården noget. Byrettens begrundelse og konklusion [...]er korrekt, uanset hvilken betegnelse der af Borgergården anvendes.

7.3 Københavns Kommunes varsel af 1. marts 2017 er ikke bortfaldet

Som en del af sin sidste påstand har Borgergården anført, at Københavns Kommunes varsel af 1. marts 2017 [...] er bortfaldet med den konsekvens, at Københavns Kommune ikke den 1. april 2023 kunne benytte retten til frikøb uden at afgive et nyt varsel.

Borgergården støtter dette på, at Borgergården i september 2021 anmodede om de tilbud på frikøb [...], som Borgergården ikke anvendte.

Borgergården har ingen retskildemæssig støtte for sit synspunkt om, at et varsel i den pågældende situation ikke længere skulle være gældende. Synspunktet ville, hvis det blev accepteret af domstolene, medføre at Københavns Kommune ikke længere kan tilbyde udskydelse og frikøb til adkomsthavere, hvis kommunen har varslet et tilbagekøb,

hvilket vil være ulogisk og uhensigtsmæssigt, også for adkomsthaverne selv. Synspunktet er da heller ikke et, som Borgergården selv på noget tidspunkt har handlet i overensstemmelse med.

Udgangspunktet for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder er, at varsel om anvendelse skal gives fem år før det tidligste tidspunkt for tilbagekøb. Et varsel er således ikke udtryk for, at der nødvendigvis allerede ligger en vedtaget indstilling om tilbagekøb, men netop kun et varsel i forhold til ejendomme, hvor adkomsthaverne ikke selv forinden har anmodet om udskydelse eller frikøb. Hvis adkomsthaveren inden for de fem år enten indgår en aftale om udskydelse eller frikøb med kommunen, fordi det efter kommunens opfattelse er i kommunens bedste interesse, så gennemtvinger kommunen i sagens natur ikke et tilbagekøb.

Retten kan lægge til grund, at Københavns Kommune i september 2021 havde besluttet, at kommunen ville anvende sin ret til tilbagekøb af Borgergårdens ejendomme, jf. forpligtelsen til økonomisk forsvarlig forvaltning også i relation til kommunale aktiver. Dette betød dog ikke, at kommunen på dette tidspunkt afviste Borgergårdens undersøgelse af, om der kunne være mulighed for, at Borgergården kunne frikøbe sig. Borgergården frikøbte ikke ejendommene i henhold til tilbuddene af 22. september 2021 [...], som bortfaldt automatisk 31. marts 2022. Det ville være et usædvanligt juridisk udfald, som i givet fald måtte kræve endog meget klar hjemmel, hvis Borgergården ved at anmode om tilbud på frikøb, som ikke blev anvendt, automatisk skulle have opnået 10 års gratis de facto udskydelse under påskud af, at Københavns Kommune så havde opgivet det oprindelige varsel og ville skulle afgive et nyt med henblik på tilbagekøb 10 år efter 2022.

Det var da heller ikke sådan Borgergården på tidspunktet selv opfattede situationen. Hvis varslet af 1. marts 2017 var bortfaldet ved Københavns Kommunes tilbud af 22. september 2021, så ville der nemlig ikke have været nogen grund til, at Borgergården i februar 2022 anmodede om og accepterede kommunens tilbud om udskydelse af tilbagekøbsretten fra april 2022 til april 2023, men det gjorde Borgergården, fordi Borgergården var klar over, at tilbagekøbet ellers indtrådte som varslet. Københavns Kommune henviser til e-mail af 14. januar 2022 fra advokatfirmaet Elmann [...], hvor Borgergårdens advokat anførte (vores understregning): [...]

Heller ikke i november 2022 var Borgergårdens advokater i tvivl om, at tilbagekøbet ville indtræde 1. april 2023, jf. e-mail af 23. november 2022 [...]

Det er derfor overraskende, at de samme advokater nu under retssagen fremfører det argument, at tilbagekøbsretten alligevel ikke indtrådte 1. april 2023, og pludselig mener, at det ville have forudsat afgivelse af et helt nyt 5-årigt varsel til tilbagekøb først i 2032. Alle parter var klar over, at tilbagekøbet (efter udskydelsen) var pr. 1. april 2023 og arbejdede tydeligvis under den forudsætning.

7.4 Der er ikke grundlag for at tilsidesætte den af kommunen vedtagne indstilling om at tilbagekøbe Borgergårdens ejendomme

Som en del af sin sidste påstand har Borgergården endvidere anført, at:

"Københavns Kommune tilpligtes at anerkende, at Økonomiudvalgets beslutning af 10. januar 2023 om at tilbagekøbe Byggeselskabet Borgergården er ugyldig..."

Så vidt ses støttes også denne påstand på synspunkter om, at kommunen i henhold til 1958-loven og kommunalfuldmagtsreglerne ikke må erhverve og drive ejendommene.

Retten kan lægge til grund, at Københavns Kommune har tilbagekøbt ejendommene, fordi det som meddelt af Økonomiforvaltningen i e-mail af 12. januar 2023 [...]

Begrundelsen er således, at kommunens interesser efter en samlet afvejning varetages bedst ved kommunalt eje og anvendelse, hvorved der bl.a. blev lagt vægt på kommunens interesse i at anvende ejendommene til løsning af kommunale opgaver også i videre omfang end hidtil og de økonomiske forhold vedrørende ejendommene – som også uddybet overfor Borgergårdens advokat i e-mail af 23. januar 2023 [...]. At kunne råde over ejendommene til boligsociale formål og de økonomiske forhold var således begrundelsen for kommunens tilbagekøb.

Københavns Kommune er ikke forpligtet til at redegøre for nøjagtigt, hvilke forskellige boligsociale eller andre kommunale formål ejendommene fra tid til anden skal anvendes til, idet de skal anvendes til at opfylde kommunens samlede løbende forpligtelser, som de nu måtte opstå. Københavns Kommune er hverken forpligtet til eller kan på nogen hensigtsmæssig måde lægge sig fast på den konkrete anvendelse, før Københavns Kommune har opnået råderetten. At det ikke er noget krav, at Københavns Kommune for nærværende skal angive et konkret formål for den fremtidige anvendelse, er helt i overensstemmelse med kommunalfuldmagten, jf. for eksempel de under afsnit 6.3 citerede forarbejder fra forslag til lov om kommunal og regional erhvervsvirksomhed, hvoraf fremgår, at [...]:

"(...) en kommune ikke [er] afskåret fra at erhverve en ejendom, når kommunen herved varetager en kommunal interesse i at sikre sig rådigheden over ejendommen og dermed dens anvendelse. Kommunen kan i dette tilfælde erhverve ejendommen, uden at kommunen samtidig har konkrete planer med den pågældende ejendoms anvendelse, når der er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen med henblik på at varetage en kommunal interesse."

Samme konklusion nåede Indenrigsministeriet frem til i sin udtalelse af 11. juli 1997 i 1997/11122/843- 1 om "Den gamle kro" i Bælum [...]:

"(...)

I den foreliggende sag har Indenrigsministeriet forstået sagens oplysninger således, at Skørping Byråds beslutning om erhvervelse af ejendommen skete for at opnå rådigheden over en centralt beliggende ejendom med henblik på at sikre, at der kunne opføres ældreboliger på ejendommen, eller at ejendommen kunne anvendes til rekreative formål, uden at byrådet dog havde truffet endelig beslutning om ejendommens konkrete anvendelse.

Der er endvidere ikke som sagen foreligger oplyst grundlag for at antage, at byrådet traf beslutning om erhvervelse af ejendommen udelukkende med henblik på opnåelse af fortjeneste ved videresalg eller varetagelse af et andet ulovligt formål.

Det er på den baggrund ministeriets opfattelse, at byrådet lovligt kunne træffe beslutning om erhvervelse af ejendommen ud fra mere generelle overvejelser om den fremtidige anvendelse af ejendommen til rekreative eller boligmæssige formål, således at den konkrete anvendelse af ejendommen først efterfølgende blev fastlagt af byrådet.

(...)"

Københavns Kommune har lige fra Borgergårdens stiftelse i medfør af tinglyst servitut haft ret til at anvise lejere til halvdelen af lejlighederne i Borgergårdens ejendomme, og denne anvisningsret udøves i dag inden for rammerne af de kommunalretlige regler; dette har på intet tidligere tidspunkt medført nogen indsigelser fra Borgergårdens side.

For så vidt angår den anden halvdel af de nuværende lejere i ejendommene, dvs. de lejere der ikke har fået anvist lejemålet med henblik på varetagelse af boligsociale formål, vil Københavns Kommune efter overtagelse af ejendommene også skulle respektere disse lejeres nuværende lejekontrakter. Kommunen vil med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne om ledig overkapacitet kunne fortsætte udlejningen til disse lejere, så længe lejerne har et retligt krav på at kunne fortsætte lejemålet. At dette gælder, selv om den fortsatte udlejning måtte strække sig over en længere periode, fremgår bl.a. af udkast til lovbemærkningerne til forslag til lov om kommunal og regional erhvervsvirksomhed af 11. marts 2019, jf. Økonomi og Indenrigsministeriets sagsnr. 2018 – 237, dok. 493463, de almindelige bemærkninger punkt 3.1.1.2.2.7 [...]:

"I de kommunale tilsynsmyndigheders praksis antages endvidere, at kommuner med hjemmel i kommunalfuldmagtsregler under visse betingelser i et vist omfang kan udleje ledige lokaler, bygninger og grunde (...). Det er en forudsætning, at der er tale om ejendom, som kommunen for en kortere eller længere periode ikke skal benytte til kommunale formål. Overvejelser herom tager udgangspunkt i de i afsnit 3.1.1.2.2.3 ovenfor nævnte overkapacitetsbetragtninger. Hvis der blot er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen for at varetage en kommunal interesse, er kommunen ikke forpligtet til at afhænde ejendommen (...)."

Desuden henviser Københavns Kommune til Social- og Indenrigsministeriets udtalelse af 28. september 2015 (j.nr. 2014-4722) [...] (vores understregning):

”Efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis er det blandt andet en betingelse for udnyttelsen af overkapacitet, at den pågældende opgave ikke er dimensioneret med det formål at opnå mulighed for at varetage opgaver, der normalt ikke er kommunale, samt at overkapaciteten af hensyn til løsningen af den kommunale opgave ikke kan afskaffes. (...)

Det er dog almindeligt antaget i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at en kommune kan erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale opgaver.

(...)

Herudover er det i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis antaget, at en kommune ikke er afskåret fra at erhverve en ejendom, når kommunen herved varetager en kommunal interesse i at sikre sig rådigheden over ejendommen og dermed dens anvendelse, uden at kommunen samtidig har konkrete planer med den pågældende ejendoms anvendelse, når der er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen med henblik på at varetage en kommunal interesse.

(...)

Det antages imidlertid, at kommuner i et vist omfang kan udleje ledige lokaler på markedsvilkår, når der er tale om ejendom, som kommunen for en kortere eller længere periode ikke skal benytte til kommunale formål. Overvejelser herom må tage udgangspunkt i de ovenfor nævnte overkapacitetsbetragtninger. Det antages, at hvis der blot er en vis mulighed for, at kommunen på et tidspunkt skal anvende ejendommen for at varetage en kommunal interesse, er kommunen ikke forpligtet til at afhænde ejendommen, jf. det ovenfor anførte om erhvervelse af fast ejendom uden et konkret formål.”

Endelig henviser Københavns Kommune i det hele til notat af 22. februar 2024, afsnit 4, [...], der udførligt sammenfatter retstilstanden og beskriver, at Københavns Kommune godt må tilbagekøbe ejendommene.

8. ANBRINGENDER AD KØBENHAVNS KOMMUNES PÅSTANDE TIL SELVSTÆNDIG DOM

8.1 Borgergården skal betale for den udskydelse, som Borgergården har opnået ved at anlægge denne retssag

Købelovens § 5, som er udtryk for et almindeligt princip, lyder [...]:

Borgergården har ved sin undladelse af at medvirke til overdragelsen af ejendommene og ved sit søgsmål om gyldigheden af Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder tiltvunget sig en udskydelse af Københavns Kommunes tilbagekøb, der skulle være gennemført pr. 1. april 2023. Det er en udskydelse af tidspunktet for Københavns Kommunes tilbagekøb, som ejendommejere ellers skal indgå aftale med kommunen om og betale for i henhold til kommunens faste praksis, som Borgergården er bekendt med og selv opnåede udskydelse i henhold til fra 1. april 2022 til 1. april 2023 [...]

Det følger af almindelige principper, herunder princippet i købelovens § 5 [...], at Københavns Kommune kan kræve sig disse beløb tillagt, enten fordi Københavns Kommune skal anses som ufrivillig "sælger" af udskydelsen af tilbagekøbsretten (også uden forudgående aftale), og derfor kan fordre en betaling, der ikke er ubillig, eller fordi Københavns Kommune ved Borgergårdens ensidige handlinger er blevet påført et tab af nøjagtig samme størrelse efter reglerne om erstatning i kontrakt – idet der foreligger en forsætlig (væsentlig) misligholdelse af skødevilkårene og de tinglyste deklARATIONER om retten til tilbagekøb.

Påstand 1.2.1 og 1.2.2 for byretten, som Københavns Kommune har fået medhold i svarer til betaling for udskydelse på de vilkår, som gælder for alle andre borgere, som ønsker at indgå aftale med Københavns Kommune om udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder. Opgørelsen af påstandene er teknisk [...]. Der var for byretten enighed om – eller det er i hvert fald ubestridt – at Borgergården skal betale disse beløb, hvis Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande. Det eneste, som Borgergården for byretten fremførte imod påstand 1.2.1 og 1.2.2, var således i påstandsdokumentet, afsnit 3.5, følgende [...]:

"For så vidt angår de to nedlagte påstande, der vedrører betaling af udskydelsesomkostninger, gør Borgergården gældende, at Københavns Kommune ikke kan kræve betaling for udskydelse af et hjemfald, der hviler på hjemfaldsklausuler, der er i strid med lov nr. 356 af 27. december om boligbyggeri 1958, og som samtidig er ugyldige efter DL 5-1-2."

Det eneste som Borgergården under anken har suppleret ovenstående med, er et anbringende om, at Borgergården ikke er i fordringshavemora med modtagelsen af tilbagekøbssummerne, og at Københavns Kommunes deponering af tilbagekøbssummerne derfor ikke kan anses for betaling.

Da begge disse ovenstående anbringender imod kommunens betalingspåstande imidlertid ene og alene er hængt op på Borgergårdens synspunkt om, at kommunens tilbagekøbsrettigheder er ugyldige, har de intet selvstændigt indhold.

Det er desuden utvivlsomt, at der foreligger fordringshavemora allerede fra nægtelsestidspunktet, og at man som kreditor tager en standpunktsrisiko, hvis man ikke har ret i sit standpunkt. Fordringshaver mora har i en sådan situation eksisteret hele tiden og opstår ikke først ex nunc ved domstolens endelige dom. Torsten Iversen anfører i Festskrift til Bent Iversen, 1. udgave (2019), side 132 [...]:

"Opfyldeshindringen kan også være af retlig karakter. Dette er tilfældet, hvor debitor har gyldig grund til at nægte at erlægge sin ydelse, fordi kreditor vægrer sig ved f.eks. at udstede en kvittering, at udlevere et gældsbevis efter indfrielse eller at stille modydelsen til disposition. Hvor samtidighedsgrundsætningen gælder, har debitor kun pligt til at præstere sin ydelse mod at få modydelsen."

Borgergården har nægtet at medvirke til udstedelse af behørigt overdragelsesskøde mod modtagelse af tilbagekøbssummerne under anbringende af, at Københavns Kommune ikke pr. 1. april 2023 havde en tilbagekøbsret. Borgergården har dermed siden 1. april 2023 været i misligholdelse og været i fordringshavermora. Københavns Kommune er ikke bekendt med domme eller retslitteratur, der anskuer situationen anderledes og på den måde, som Borgergården gør.

Hvis Københavns Kommune frifindes, er der således ikke nogen uenighed om, at Borgergården modsat skal dømmes. Københavns Kommune bemærker dog, at de opgjorte krav med sikkerhed ikke er ubillige, idet de netop svarer til det, som alle andre også ville skulle betale. Kravene svarer derudover til erstatning opgjort som positiv opfyldelsesinteresse, uanset om dette opgøres i henhold til reglerne om erstatning i kontrakt, jf. om købelovs-princippet ovenfor, der må antages at være udtryk for almindelig obligationsret, eller om det opgøres i henhold til reglerne om erstatning udenfor kontrakt i en situation, hvor Borgergården har taget sig selv til rette og de facto udskudt Københavns Kommunes ret til udnyttelse af ejendommene til lovlige kommunale formål.

Uanset den retlige kvalifikation af grundlaget for Københavns Kommunes betalingskrav fungerer udskydelsesvederlaget som en anvendelig måleenhed for den betaling, som bør tilfalde Københavns Kommune i anledning af, at Borgergården ikke har overholdt parternes aftale om Københavns Kommunes tilbagekøbsret – og dette er der som anført ikke fremført nogen indsigelser imod fra Borgergården.

Det anførte gælder også i forhold til rentepåstandene, der omfatter almindelig procesrente fra det tidspunkt, hvor påstandene blev indtalt, og som tillige er ubestridt for det tilfælde, at Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande.

8.2 Borgergården skal anerkende Københavns Kommunes ejendomsret og medvirke til underskrivelse af digitalt overdragelsesskøde

Københavns Kommune har varslet tilbagekøb af Borgergårdens ejendomme i overensstemmelse med parternes aftalegrundlag og har derudover – som konsekvens af Borgergårdens nægtelse af at modtage købesummerne – foretaget effektiv betaling af disse ved deponering af 1.167.502,87 kr.

Hvis Københavns Kommune frifindes for Borgergårdens påstande, kan der derfor ikke stilles yderligere betingelser for ejendomsrettens overgang. Borgergården skal derfor anerkende dette og anerkende at skulle underskrive digitalt overdragelsesskøde.

8.3 Subsidiært skal Borgergården anerkende, at de deponerede tilbagekøbssummer frigives

Hvis Borgergården får medhold i sine påstande, og Københavns Kommune derfor ikke ved deponering har købt Borgergårdens ejendomme, følger det af deponeringsloven, at de deponerede købesummer kun kan frigives, hvis der afsiges dom herom. Der er så vidt ses enighed om, at

denne subsidiære påstand derfor skal tages til følge, hvis Borgergården får medhold i sine påstande.

[...]"

Landsrettens begrundelse og resultat

Om hjemfaldsklausulerne er ugyldige (den principale påstand)

Deklarationer om tilbagekøbsret (hjemfaldsklausuler) er aftalt i forbindelse med Københavns Kommunes salg af de omhandlede grunde til Byggeselskabet Borgergården.

Der er også for landsretten uenighed om, hvornår parterne indgik aftale om hjemfaldsklausuler, om det var før eller efter den 1. april 1959.

Parterne er uenige om, hvilken lovgivning der fandt anvendelse på tidspunktet for hjemfaldsklausulernes vedtagelse, om det er lov nr. 107 af 14. april 1955 om byggeri med offentlig støtte (1955-loven) eller lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri (1958-loven), der trådte i kraft den 1. april 1959.

Efter bevisførelsen, herunder de for landsretten fremlagte nye bilag, tiltræder landsretten, at hjemfaldsklausulerne er aftalt før den 1. april 1959.

Landsretten har herved lagt vægt på, at Københavns Kommune den 8. november 1958 tilkendegav at være indstillet på at sælge grundene bl.a. med vilkår om tilbagekøbsklausuler, at Lejerbo den 10. november 1958 meddelte, at Byggeselskabet Borgergården ønskede at købe grundene på de anførte vilkår, at Københavns Kommune den 22. januar og 19. marts 1959 godkendte salg af grundene bl.a. med vilkår om tilbagekøbsklausul, hvilket blev meddelt Byggeselskabet Borgergården, at der den 28. januar og 25. marts 1959 blev givet tilsagn om statslån i henhold til 1955-loven, og at grundene blev stillet til rådighed for Byggeselskabet Borgergården henholdsvis den 1. oktober 1958 og 1. marts 1959.

Det forhold, at skøderne og de tinglyste deklARATIONER er underskrevet efter den 1. april 1959, kan under de anførte omstændigheder ikke føre til en anden vurdering.

Landsretten finder imidlertid, at det ikke har betydning for afgørelsen af de spørgsmål, landsretten skal tage stilling til, at tilbagekøbsklausulerne er aftalt før den 1. april 1959.

Det er ubestridt, at de tinglyste deklARATIONER om tilbagekøbsret efter deres indhold er klare.

Byggeselskabet Borgergården har gjort gældende, at hjemfaldsklausulerne er ugyldige, idet Københavns Kommune ikke havde lovhjemmel til at indgå aftale om hjemfaldsklausuler, og at de er i strid med både 1955-loven og 1958-loven.

Landsretten finder, at Københavns Kommunes indgåelse af de omtvistede hjemfaldsklausuler ikke krævede lovhjemmel men fulgte af kommunes beføjelser som ejer og sælger af grundene.

Hverken 1955-loven eller 1958-loven, der indeholder en nærmere regulering af støtte til visse typer af byggerier, herunder kommunal garanti for lån, findes efter deres ordlyd eller forarbejder at kræve lovhjemmel for indgåelse af hjemfaldsklausuler eller i øvrigt at være til hinder for, at Københavns Kommune kunne indgå aftale om hjemfaldsklausuler i forbindelse med salg af grundene.

Det støttes tillige af forarbejderne til lov nr. 407 af 31. maj 2000 om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (Tilbagekøbsklausuler), der bygger på en forudsætning om sådanne klausulers gyldighed.

Landsretten finder videre, at hverken 1955-loven eller 1958-loven udtømmende gør op med kommuners adgang til at erhverve og anvende fast ejendom.

Der er mellem parterne enighed om, at Københavns Kommune er underlagt visse begrænsninger med hensyn til erhvervelse og anvendelse af fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, således som det bl.a. er kommet til udtryk i forarbejderne til lov nr. 465 af 30. juni 1993 om kommunernes adgang til at erhverve boliger for at fremme udlændinges integration.

Det forhold, at Københavns Kommune er underlagt sådanne begrænsninger, findes imidlertid ikke at have betydning for spørgsmålet om hjemfaldsklausulernes gyldighed.

Hjemfaldsklausulerne er derfor ikke ugyldige, fordi de savner lovhjemmel eller er i strid med lovgivningen, jf. DL 5-1-2.

Landsretten tiltræder derfor, at Københavns Kommune er frifundet for denne påstand.

Om hjemfaldsklausulerne er delvist ugyldige (den subsidiære påstand)

Byggeselskabet Borgergårdens påstand om delvis ugyldighed vedrører det forhold, at Københavns Kommune ved udnyttelse af tilbagekøbsretten alene skal betale det beløb, der "er blevet betalt for det pågældende areal uden tillæg for bygningernes værdi eller andet", og at der således ikke skal betales kompensation for bygningernes værdi.

Borgergården har til støtte herfor henvist til aftalelovens § 36 og gør gældende, at denne del af hjemfaldsklausulerne er urimelig og i strid med redelig handle-måde.

Henset til ordlyden af hjemfaldsklausulerne, der er aftalt mellem Byggeselska-bet Borgergården og Københavns Kommune, finder landsretten, uanset det op-lyste om bygningernes aktuelle værdi, at der ikke er grundlag for at tilsidesætte hjemfaldsklausulerne delvist som påstået.

Det forhold, at Byggeselskabet Borgergården har afholdt udgifter til bygninger-nes opførelse og drift, herunder gennem de oprindeligt ydede statslån med kommunal garanti og lejebetaling, kan ikke føre til en anden vurdering.

Landsretten finder ligesom byretten, at dette tillige har støtte i U 2001.2493 H og U 2006.2387 H.

Om afgørelsen af 10. januar 2023 er ugyldig (den mere subsidiære påstand)

Byggeselskabet Borgergården har gjort gældende, at Københavns Kommunes beslutning af 10. januar 2023 om at tilbagekøbe ejendommene den 1. april 2023 er ugyldig.

Det fremgår af Økonomiforvaltningens indstilling til Økonomiudvalget, der er fremlagt for landsretten, at indstillingen om at tilbagekøbe ejendommene hvi-lede på en række overvejelser.

Det fremgår, at det blev vurderet, at det juridisk ikke var muligt at omdanne Byggeselskabet Borgergården til en almen afdeling under en eksisterende boli-gorganisation og i den forbindelse indgå aftale om frikøb af tilbagekøbsretten med rabat i henhold til almenboliglovens regler. Økonomiforvaltningen havde til brug for disse overvejelser indhentet et notat fra et advokatfirma.

Det fremgår videre, at muligheden for tilbagekøb og salg til en privat udlejer el-ler til en almen boligorganisation havde været overvejet, men at dette ikke blev vurderet hensigtsmæssigt henset til kommunens anvisningsret, risiko for en meget lav salgspris og risiko for huslejestigninger.

På den baggrund vurderede Økonomiforvaltningen, at Københavns Kommu-nes interesser samlet set bedst blev varetaget ved, at ejendommen tilbagekøbes til kommunalt eje og brug.

Københavns Kommunes beslutning af 10. januar 2023 blev meddelt ved mail af 12. og 23. januar 2023 fra Økonomiforvaltningen til Byggeselskabet Borgergår-den.

Landsretten finder, at Københavns Kommune har haft en saglig kommunal interesse i at tilbagekøbe ejendommene i henhold til de tinglyste hjemfaldsklausuler ud fra hensynet til kommunens økonomi og mulighed for på sigt at anvende ejendommene til kommunale formål.

Det bemærkes, at landsretten ikke skal tage stilling til, om Københavns Kommunes faktiske anvendelse af ejendommene efter overtagelsen vil være lovlig efter de regler, der gælder for kommuners erhvervelse og anvendelse af ejendomme.

Hverken Københavns Kommunes brev af 4. august 2021 eller brev af 18. november 2021 findes at udgøre et bindende tilsagn om, at Byggeselskabet Borgergården som ønsket kunne omdannes til en afdeling under en almen boligorganisation og i den forbindelse tilbagekøbe ejendommene med rabat.

Landsretten lægger herved vægt på, at det fremgår af brevene, at Københavns Kommune vil være indstillet på at godkende, at Byggeselskabet Borgergården omdannes til en afdeling under en bestående boligorganisation, og at omdannelse kan forventes godkendt bl.a. på betingelse af, at der med Økonomiforvaltningen er indgået en aftale om frikøb fra tilbagekøbsretten, og at den er eksekveret senest i forbindelse med omdannelse.

Det er ubestridt, at den nævnte betingelse ikke er opfyldt.

De af kommunen den 22. september 2021 fremsatte tilbud om frikøb med frist til den 31. marts 2022 blev ikke udnyttet af Byggeselskabet Borgergården, og den af Byggeselskabet Borgergården ønskede model med omdannelse og samtidig tilbagekøb med rabat blev som nævnt vurderet ulovlig af Københavns Kommune.

Landsretten finder, at Byggeselskabet Borgergården hverken efter indholdet af brevene af 4. august 2021 og 18. november 2021 eller Københavns Kommunes adfærd i øvrigt har haft en berettiget forventning om at kunne tilbagekøbe ejendommene med rabat.

Byggeselskabet Borgergården findes heller ikke at have godtgjort, at beslutningen af 10. januar 2023 er ugyldig på grund af finansiel magtfordrejning, manglende overholdelse af forvaltningsretlige regler eller proportionalitetsprincippet.

Byggeselskabet Borgergården har endelig gjort gældende, at beslutningen af 10. januar 2023 om tilbagekøb er aftaleretligt ugyldig som følge af parternes aftale om udskydelse af hjemfald mod betaling.

Det forhold, at Københavns Kommune imødekom en anmodning fra Byggeselskabet Borgergården om at udskyde tilbagekøb i et år mod betaling, findes hverken efter deklARATIONERNES ordlyd eller på andet grundlag at kunne begrundes, at det af Københavns Kommune den 1. marts 2017 afgivne varsel kan anses for bortfaldet.

Landsretten tiltræder derfor, at Københavns Kommune også er frifundet for denne påstand.

Om betaling for udskydelsesomkostninger (den selvstændige påstand)

Det er ubestridt, at Byggeselskabet Borgergården anmodede om tilbud på udskydelse af tilbagekøbsretten, at Københavns Kommune afgav tilbud herpå, og at Byggeselskabet Borgergården accepterede tilbuddene og betalte for udskydelse i et år til den 31. marts 2023.

Byggeselskabet Borgergården har ikke gentaget den for byretten nedlagt påstand om tilbagebetaling af 2.591.017 kr. svarende til det beløb, Byggeselskabet Borgergården betalte for udskydelse af tilbagekøbsretten.

Af Københavns Kommunes tilbud fremgår, at "Hvis [Byggeselskabet Borgergården] herefter fortsat ønsker at udskyde tilbagekøbsretten, skal [Byggeselskabet Borgergården] derfor anmode [Københavns Kommune] om et nyt tilbud".

Det er ubestridt, at Byggeselskabet Borgergården ikke anmodede om tilbud på yderligere udskydelse af tilbagekøbsretten for perioden fra den 1. april 2023, men i stedet anlagde nærværende retssag den 15. marts 2023.

Spørgsmålet er, om Byggeselskabet Borgergården skal betale for udskydelse af tilbagekøbsretten efter den 31. marts 2023.

Byggeselskabet Borgergården har ikke fået medhold i påstandene om, at hjemfaldsklausulerne er helt eller delvist ugyldige.

Ved sagsanlægget har Byggeselskabet Borgergården de facto og ensidigt opnået yderligere udskydelse af tilbagekøbsretten.

På den baggrund finder landsretten, at Byggeselskabet Borgergården er pligtig at betale for den herved opnåede yderligere udskydelse af Københavns Kommunes tilbagekøbsret.

Det forhold, at der ikke er indgået en aftale herom, kan under de foreliggende omstændigheder ikke føre til en anden vurdering.

Der er for landsretten ikke tvist om beregning af udskydelsesomkostninger, tidspunktet for betaling eller forrentning.

Landsretten stadfæster derfor også denne del af dommen.

Om anerkendelse af ejendomsret og underskrivning af skøde (den selvstændige påstand)
Byggeselskabet Borbergården har ikke for landsretten anført noget, der kan føre til et andet resultat, hvorfor landsretten også stadfæster denne del af dommen.

Samlet konklusion

Med den anførte begrundelse stadfæster landsretten byrettens dom i det omfang, den er påanket, idet den del af dommen, der vedrører tilbagebetaling af 2.591.017 kr., efter parternes påstande ikke er omfattet af anken.

Sagsomkostninger

Som følge af ankesagens udfald skal Byggeselskabet Borbergården betale sagsomkostninger til Københavns Kommune, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1 og 6.

Da Byggeselskabet Borbergården er meddelt fri proces til ankesagen, skal sagsomkostningerne betales af statskassen, jf. retsplejelovens § 331, stk. 1, nr. 4, og § 332, stk. 1.

Ingen af parterne har haft bemærkning til størrelsen af de af byretten fastsatte sagsomkostninger, idet Københavns Kommune dog har oplyst, at det beror på en fejl, at det i byretten blev oplyst, at kommunen var momsregistreret, og at de tilkendte sagsomkostninger derfor bør tillægges moms. Byggeselskabet Borbergården har ikke haft bemærkninger hertil.

På den baggrund finder landsretten, at sagsomkostningerne for byretten bør forhøjes til 3.125.000 kr.

For så vidt angår sagsomkostninger for landsretten har parterne samstemmende tilkendegivet, at de bør fastsættes til samme niveau som i byretten.

Parterne er enige om, at sagen angår betydelige værdier. Byggeselskabet Borbergården har med udgangspunkt i frikøbstilbuddene skønnet sagens værdi til ca. 450 mio. kr., mens Københavns Kommune med udgangspunkt i en efterfølgende vurdering har skønnet sagens værdi til ca. 360 mio. kr.

Ankesagen er blevet hovedforhandlet over to retsdage og har omfattet et stort antal bilag og omfattende materialesamlinger.

På grund af sagens karakter, omfang og forskelligartede juridiske spørgsmål har begge parter for landsretten været repræsenteret af to advokater.

Der har for landsretten været fremlagt en række nye bilag, ligesom der har været fremført nye anbringender og bemærkninger til nye bilag.

Sagens udfald, herunder spørgsmålet om hjemfaldsklausulernes gyldighed, har betydning for andre end sagens parter.

På den baggrund og efter en samlet vurdering finder landsretten, at sagsomkostningerne for landsretten, uanset at sagen i det væsentlige har været en gentagelse af det for byretten fremførte, passende kan fastsættes til det samme beløb som sagsomkostningerne for byretten.

Statskassen skal derfor i sagsomkostninger for landsretten betale 3.125.000 kr. til Københavns Kommune.

Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes med den ændring, at sagsomkostningerne forhøjes til 3.125.000 kr.

I sagsomkostninger for landsretten skal statskassen inden 14 dage betale 3.125.000 kr. til Københavns Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 14-04-2026 kl. 10:06

Modtagere: Advokat (H) Tomas Ilsøe Andersen, Advokat (L) Henrik
Græsdal, Appellant Byggeselskabet Borgergården, Indstævnte
Københavns Kommune