



## Notat

---

25. september 2008  
Udvikling

### Vurdering af Christianias udspil 9. september 2008

Slots- og Ejendomsstyrelsen er af finansministeren i brev af 11. september 2008 blevet bedt om at vurdere Christianias udspil nærmere i forhold til christianialoven, aktstykke 86 af 2. januar 2008 og aftalen af 24. august 2007.

Vurderingen har til formål at afklare om udspillet kan danne baggrund for indgåelse af en samlet aftale eller forståelse med Christiania, før landsrettens behandling af Christianias søgsmål mod staten, som er berammet til at starte i begyndelsen af november.

Der har været afholdt tre møder med Christianias Kontaktgruppe og advokat Knud Foldschack, hvor Kontaktgruppen er blevet anmodet om at uddybe udspillet med udgangspunkt i de punkter, der er taget op i finansministerens brev. Derudover har der været afholdt et særskilt møde om økonomien i Christianias udspil. Slots- og Ejendomsstyrelsen har modtaget et notat af 23. september 2008 med supplerende konkretiseringer til Christianias tilbud til finansministeren af 9. september 2008. Slots- og Ejendomsstyrelsen har endvidere modtaget et brev fra Christianias advokat den 25. september 2008.

Det bemærkes, at en vurdering af Christianias udspil vanskeliggøres af, at det har været ganske udfordrende inden for den givne tidsramme at opnå en helt sikker opfattelse af Christianias holdninger til de drøftede spørgsmål. Det er imidlertid Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse, at der foreligger tilstrækkeligt grundlag til at vurdere, om det på baggrund af Christianias udspil er hensigtsmæssigt at indlede forhandlinger om en samlet løsning, inden landsretten har taget stilling til Christianias kollektive søgsmål mod staten.

#### **Nødvendig genopretning på det i christianialoven forudsatte niveau**

Det er et centralt mål i christianialoven, at der sker en genopretning af statens bygninger, der generelt vurderes at være i dårlig stand. 24. august aftalen sikrede den tilsigtede genopretning og finansieringen heraf. Genopretningen er forudsat til at vedrøre tag, fag, brandsikring og flugtveje og tekniske basisinstallationer.

Styrelsen har derfor anmodet Kontaktgruppen om nærmere at redegøre for indholdet i Christianias udspil i forhold til omfang og økonomi for genopretning af statsbygningerne og forsyningsnettet.

Kontaktgruppen anerkender behov for genopretning til det i christianialoven forudsatte niveau. Kontaktgruppen tilkendegiver også, at den fornødne betalingsvilje er til stede på Christiania.

Christiania mener, at genopretningen af statsbygningerne kan gennemføres for et væsentligt lavere beløb, end statens rådgivere har vurderet på baggrund af de bygningssyn, der blev gennemført som følge af aftalen af 24. august 2007. Christiania anfører til støtte herfor, at udgifterne kan holdes nede ved at inddrage beboerne i udførelsen af arbejdet, samt ved at anvende genbrugsmaterialer.

Christiania vurderer genopretningsudgiften til at være 140 mio. kr. over en 10-årig periode, heraf 100 mio. kr. til beboelsesbygninger og 40 mio. kr. til bygninger med erhverv mv.

Christiania vurderer ikke, at det er nødvendigt at genoprette forsyningsnettet i det omfang, statens rådgivere har vurderet det nødvendigt. Christiania mener, at der alene er behov for mindre tiltag, hvilket Christiania vurderer koster cirka 8 mio. kr. Christiania mener i øvrigt, at behov i forbindelse med forsyningsnettet skal finansieres i sammenhæng med opførelse af nybyggeri.

#### *Vurdering*

I 24. august aftalen blev den samlede udgift til genopretning af bygningerne, på baggrund af eksterne rådgiveres syn af statens bygninger i 2006 og 2007, vurderet til at være 231 mio. kr. eksklusiv moms og etablering af centralvarme. Det bemærkes, at genopretningen ikke omfatter nogen form for modernisering af boligerne, herunder bad og køkkener.

De 231 mio. kr. er fordelt med 152 mio. kr. til bygninger med boliger, og 79 mio. kr. til bygninger med erhverv, sociale og kulturelle aktiviteter, som i aftalen bliver i statens eje (92 mio. kr. inkl. centralvarme).

Styrelsen har ikke haft mulighed for at gennemføre nærmere undersøgelser af det eksisterende forsyningsnet. Der er dog efter styrelsens vurdering et betydeligt behov for genopretning af el, vand og kloakforsyning. Med betydelig usikkerhed vurderer styrelsens rådgivere, at behovet mindst beløber sig til ca. 30 mio. kr.

Samlet set vurderer styrelsen, at Christianias vurdering af udgiften til genopretning af statsbygninger og forsyningsnet kan være for lavt sat, selvom der tages højde for en betydelig egendeltagelse.

#### **Finansiering af genopretningen af statsbygninger**

Det er hensigten i christianialoven, at udgifterne til genopretning dækkes af indtægter fra salg af eksisterende statsbygninger og byggeretter på Christiania. Dette balanceprincip var fastholdt i 24. august aftalen.

Styrelsen har bedt kontaktgruppen redegøre for, hvordan genopretningen af statsbygningerne foreslås finansieret. Styrelsen har lagt særlig vægt på finansieringen af genopretningen af beboelsesbygningerne, da Christianias udspil indebærer en afvisning af en almen boligorganisation, som i 24. august aftalen skulle overtage beboelsesbygningerne.

Genopretningen af bygningerne inden for rammerne af en almen boligorganisation var i 24. august aftalen finansieret via beboernes husleje samt ved statslig ydelsesstøtte og tilskud fra Københavns Kommune svarende til den støtte, der ydes til alment nybyggeri.

Christianias kontaktgruppe har beskrevet tre forskellige kilder til finansiering af beboelsesbygningerne. Den ene kilde er beboerfinansiering via forhøjet huslejebetaling. Den anden kilde er et statsligt tilskud, som modsvares af en ”kapitalisering” af statens indtægter fra udleje af statsbygninger og grunde under selvbyggerhuse. Den tredje kilde er et statsligt tilskud, som modsvares af statslige indtægter fra salg af byggegrunde og statsbygninger til Christianiafonden. De tre finansieringskilder vurderes nedenfor.

### **Finansiering af genopretningen via huslejebetaling**

Christianias udspil indebærer, at beboelsesbygningerne skal købes af Christianiafonden eller blive i statens eje. I begge tilfælde udlejes boligerne til beboerne inden for rammerne af den almindelige lejelovgivning. Det vil derfor være boligreguleringsloven og lejelovgivningen, der regulerer beboernes husleje.

Kontaktgruppen har foreslået at finansiere en del af genopretningen via det kapitalafkast, der kan opkræves som del af huslejen samt ved et relativt højt vedligeholdelsesbidrag.

I forlængelse af drøftelserne mellem Kontaktgruppen og styrelsen om finansiering af genopretningen af bygningsmassen via en højere lejebetaling, har Christianias advokat endvidere skitseret en model, hvor der blandt Christianias beboere etableres et lejefællesskab af boliglejere. Hvis lejefællesskabet i væsentligt omfang delagtiggøres i et genopretningsansvar og samtidig tildeles en forkøbsret til bygningerne på lejet grund, f.eks. inden for 30 år, vil fonden ifølge Christianias advokats opfattelse lovligt kunne opkræve lejebetaling udover de begrænsninger, som følger af reglerne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt husleje.

### *Vurdering*

Det er styrelsens samlede vurdering, at den mulige huslejebetaling for beboelse i statsbygningerne ikke kan finansiere genopretningen.

Som følge af boligreguleringsloven kan der for boligerne i statsbygningerne på Christianiaområdet ikke kræves et højere kapitalafkast end ca. 32 kr. pr. m<sup>2</sup> både før og efter genopretningen. Heller ikke i en situation, hvor fonden køber

bygningerne og udlejer boligerne, og dermed er ansvarlig for genopretningen, må beboerne betale et højere kapitalafkast. Det vil derfor ikke være muligt, at opkræve en højere husleje til finansiering af genopretningen.

Til grov illustration af den manglende finansiering vil genopretningen over 10 år, som ønsket af Christiania, indebære en årlig udgift pr. m<sup>2</sup> på omkring 470 kr. ved det af staten forventede udgiftsniveau og ca. 310 kr. pr. m<sup>2</sup> ved det af Christiania forventede udgiftsniveau. Med et kapitalafkast på ca. 30-35 kr. pr. m<sup>2</sup>, vil der dermed være et årligt finansieringsunderskud på omkring 440 kr. pr. m<sup>2</sup> eller ca. 280 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvis Christianias udgiftsvurdering lægges til grund. Regneeksemplet hviler selvsagt på en række forudsætninger om og kan dermed kun tages som retningsgivende.

Christiania har tilkendegivet, at en væsentlig del af det vedligeholdelsesbidrag på 100 kr. pr. m<sup>2</sup>, der påtænkes pålagt lejen, vil kunne anvendes som medfinansiering. Dette vil dog langt fra være nok til at dække finansieringsunderskuddet.

Boligreguleringslovens mulighed for at optage et lån til genopretningen, hvor ydelsen dækkes af lejers henlæggelser til vedligehold vil efter styrelsens vurdering kun kunne dække en marginalt større dækning af genopretningsudgifterne.

For så vidt tanken fra Christianias advokat om et lejerfællesskab af boliglejere har styrelsen forstået forslaget således, at alle lejerne skal være pligtige medlemmer af den forening, som skal stå for genopretningen og som skal have forkøbsret til ejendommen.

Styrelsen har herudover forstået modellen således, at summen af den leje, som de enkelte lejere skal betale til udlejer af bygningen (staten eller fonden), og det "kontingent", som de skal betale til foreningen, overstiger det beløb, der lovligt kan opkræves som omkostningsbestemt leje efter boligreguleringsloven.

Slots- og Ejendomsstyrelsen har forelagt modellen for Kammeradvokaten, der på det foreliggende grundlag vurderer, at den skitserede model er ulovlig, eller i hvert fald udtryk for klar omgåelse af reglerne i lejelovgivningen.

Det følger af boligreguleringsloven, at der ikke må opkræves en højere leje, end den der følger af lovens bestemmelser. Derfor må foreningskontingentet ikke være "leje", hvis modellen skal være lovlig.

Kontingentet til foreningen skal bruges til at betale for genopretning af bygningen, som er ejet af udlejer (staten). Derfor indebærer kontingentbetalingen til foreningen reelt en ydelse til ejeren (staten), og dermed udgør kontingentbetaling "leje", hvilket bringer modellen i strid med boligreguleringslovens regler.

Kammeradvokaten mener ikke, at det gør en afgørende forskel om foreningen har køberet til bygningen til reduceret pris, da retten til at bo i boligen i modellen er betinget af en pligt til at betale et beløb "oven i" lejen.

Styrelsen vurderer på baggrund af ovenstående, at det ikke er sandsynliggjort, at Christiania i væsentligt omfang kan finansiere genopretningen via huslejen og samtidig overholde reglerne i Boligreguleringsloven. Dette gælder uanset, at Christiania i øvrigt har tilkendegivet at være indstillet på at betale en højere husleje for at fremme genopretningen.

### **"Kapitalisering" af statens indtægter som finansieringsgrundlag for statsfinansiering af genopretningen**

I afklaringsdrøftelserne har Christianias Kontaktgruppe og Christianias advokat anført at man kan dække hullet i finansieringen af genopretningen ved, at staten kan "kapitalisere" værdien af de lejeindtægter staten forventes at få ved udleje af bygninger og jord. Den kapitaliserede værdi foreslås betragtet som en statslig anlægsindtægt, der kan anvendes til finansiering af en statslig støtte til Christianiafondens udgifter til genopretning af beboelsesbygninger.

Konkret foreslås kapitalisering af statens lejeindtægt fra udleje af bygninger med erhverv, sociale og kulturelle aktiviteter, der af Christiania er fastsat til 1,8 mio. kr. årligt og af lejeindtægter fra udleje af grund under selvbyggerhuse og leje af statsbygninger på voldanlægget, der ikke kan sælges til fonden. Christiania vurderer, at denne indtægt udgør 3,6 mio. kr. årligt.

#### *Vurdering*

For så vidt angår lejeindtægten fra bygninger med erhverv og sociale og kulturelle aktiviteter vil forslaget indebære, at bygningerne udlejes vederlagsfrit til fonden, og at staten dermed ikke får afkast af hverken bygninger eller de midler der skal investeres i genopretningen af de pågældende bygninger.

For så vidt angår lejeindtægten på 3,6 mio. kr. vedrører denne beboelsesbygninger, hvor Christiania forudsætter et kapitalafkast til staten på 140 kr. pr. m<sup>2</sup>. Da der overvejende er tale om statsbygninger, vil de imidlertid være omfattet af boligreguleringsloven, hvor kapitalafkastet som beskrevet vil ligge omkring 32 kr. pr. m<sup>2</sup>. Hvis staten skal få et afkast på 3,6 mio. kr. vil det derfor indebære, at jordlejen under selvbyggerhuse bliver høj.

Endvidere hviler forslaget på en forudsætning om, at alle statens løbende indtægter tilbageføres til Christianiafondens. Der vil dermed ikke være driftsindtægter, der kan dække statens driftsudgifter på området, herunder bidrag til vedligehold af forsyningsnet, fællesarealer og voldanlægget. Christiania vurderer selv, at der vil være udgifter på 2-3 mio. kr. årligt til drift af volden.

Endeligt vil modellen indebære en bred fortolkning af Christianialovens forudsætning om, at statens anlægsudgifter skal dækkes af salg af byggeretter og bygninger.

Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderer på denne baggrund, at forslaget ikke kan løse finansieringsproblemstillingen.

### **Finansiering via tilbageførelse af indtægter fra statsbygninger og byggeretter til Christianiafonden**

I Christianias udspil foreslås, at Christianiafonden køber bygninger og byggeretter og at indtægten herfra tilbageføres til genopretningen af bygninger mv.

Christiania foreslår konkret, at fonden køber statsbygninger til beboelse for 80 mio. kr. og køber byggeretter for 70 mio. kr. Finansieringen af køb af bygninger foreslås at ske via et 4 pct. statslån med en løbetid på 40 år. Kontaktgruppen tilkendegav, at de muligvis vil finansiere køb af byggeretter ved hjælp af lån på markedsvilkår og gaver.

#### *Vurdering*

Fondens køb af beboelsesbygninger ved lånefinansiering skal finansieres over huslejen fra beboerne. Som beskrevet ovenfor kan der indenfor boligreguleringsloven kun opkræves et meget begrænset kapitalafkast fra lejerne, hvilket ikke vil være tilstrækkeligt til at dække ydelsen på lånet, selv ikke ved et fordelagtigt statsligt lån som foreslået i Christianias udspil. Det kan derfor ikke sandsynliggøres, at fonden vil kunne finansiere et køb af beboelsesbygningerne.

For så vidt angår fondens køb af byggeretter vil dette forudsætte, at der tilvejebringes et lokalplansgrundlag der muliggøre opførelse af 19.900 m<sup>2</sup> nybyggeri samt, at fonden kan finansiere købet af byggeretter, byggemodning og selve byggeriet.

Christianias Kontaktgruppe har ikke sandsynliggjort, at fonden på kort sigt kan skaffe sikkerhed for, at den kan fremskaffe den nødvendige kontante finansiering til køb af byggeretterne.

Det er desuden en væsentlig barriere, at Christiania har afvist at støtte gennemførelsen af det eksisterende lokalplansforslag, da det er en forudsætning for salg af byggefelter og opførelse af nyt byggeri, at der er vedtaget en lokalplan, der fastlægger byggemuligheder, jf. nedenfor,

Samtidig vurderer styrelsen, at den forkøbsret til byggeretter, som Christiania ønsker, i praksis vil afskære staten fra at sælge byggeretterne til andre købere. Staten vil dermed ikke kunne sælge byggeretterne til andre købere og på den måde opnå indtægter.

Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderer på denne baggrund, at staten inden for rammerne af Christianias udspil ikke kan opnå tilstrækkelige indtægter fra salg af bygninger og byggeretter til at finansiere genopretningen.

### **Samlet vurdering af Christianias forslag til finansiering af genopretningen**

Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderer samlet set, at de tre kilder til finansiering af genopretningen, som er anvist af Christianias Kontaktgruppe, hverken hver for sig eller i forening vil kunne dække genopretningsudgifterne. Christianias udspil vil derfor indebære, at staten skal finansiere en betydelig del af udgifterne. Udspillet kan således ikke betragtes som værende i overensstemmelse med christianialovens hensigt om balance i statens økonomi.

### **Huslejebetaling efter almindelige principper, og uden at genopretningen fører til huslejeniveauer, der umuliggør, at de nuværende beboere generelt kan blive boende, samt at de kulturelle og sociale aktiviteter kan videreføres**

Styrelsen har anmodet om en nærmere beskrivelse af den af Christianias skitserede huslejemodel. Christianias model indebærer en ensartet husleje for hele området med differentiering i forhold til dels den enkelte boligs størrelse og stand og dels i forhold til den enkelte beboers betalingsevne.

Christiania ønsker mulighed for social udligning, således at beboere med ringe betalingsevne kan betale en særlig lav husleje. Christiania er indstillet på en omlægning af det nuværende brugslejesystem, således at det i større omfang tager hensyn til boligernes størrelse.

Kontaktgruppen tilkendegav, at de ikke forudsætter huslejer, der er højere end hvad Boligreguleringsloven giver mulighed for, hvilket sikrer, at de nuværende beboere kan blive boende.

### *Vurdering*

Sammenfattende sandsynliggør Christianias udspil og Kontaktgruppens tilkendegivelser, at Christiania må vurderes at være indstillet på som led i en aftale at overgå til at betale husleje efter almindelige principper, hvorefter huslejen følger boligens størrelse og til dels stand.

Fremover vil husleje på Christiania skulle betales efter principperne i Boligreguleringsloven. Lejen må derfor ikke fastsættes til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast af ejendommens værdi. Boligreguleringsloven sikrer således, at lejen fastholdes på et niveau, hvor beboerne vil have mulighed for at blive boende. Afhængig af ejendomsskatter og driftsudgifter, vurderer styrelsen, at lejen vil ligge på omkring 340 kr. pr m<sup>2</sup> om året, svarende til ca. 1.400 kr. pr. måned for en 50 m<sup>2</sup> bolig.

Bygninger med erhverv, social og kulturelle formål er af Christiania forudsat udlejet til Christianiafonden som i aftalen af 24. august, hvilket medfører et rimeligt huslejeniveau og kan dermed betragtes som en gangbar løsning.

**Gennemførelse af den lokalplan, der er udarbejdet i fællesskab mellem Christiania og staten, og som er godkendt af Københavns Borgerrepræsentation**

Styrelsen har anmodet Kontaktgruppen om en vurdering af mulighederne for gennemførelse af den allerede udarbejdede lokalplan. Såfremt der ønskes justeringer i lokalplanens bestemmelser, anmodede styrelsen om en redegørelse for, i hvilket omfang lokalplanen skal tilpasses, særligt i forhold til placering af byggefeltet og volumen.

Kontaktgruppen tilkendegav, at den ikke kan tilslutte sig den lokalplan, som er udarbejdet i medfør af aftalen af 24. august, og som er vedtaget af Københavns Borgerrepræsentation. Christiania har i sit udspil angivet et maksimalt etageareal på 19.900 m<sup>2</sup> og en maksimal byggepligt på 10.000 m<sup>2</sup> inden for 10 år.

*Vurdering*

Borgerrepræsentations godkendelse af lokalplanforslaget med henblik på offentlig høring forudsatte, at der var enighed mellem staten og Christiania om en aftale, som forudsat i 24. august aftalen. Det medfører således, at lokalplanprocessen ikke vil kunne fortsætte, hvis ikke Christiania positivt tilkendegiver, at de bakker op om lokalplanen, som den foreligger på nuværende tidspunkt. Det er en forudsætning for salg af byggefeltet og opførelse af nyt byggeri, at der er vedtaget en lokalplan, der fastlægger byggemuligheder.

En ny lokalplanproces vil kunne trække i langdrag. I den periode, hvor den ny lokalplan gennemføres, kan der ikke opføres nybyggeri, og der vil opstå usikkerhed om statens muligheder for salg af byggefeltet.

Den af Borgerrepræsentationen godkendte lokalplan vil skabe mulighed for nybyggeri på 28.470 m<sup>2</sup> inklusiv til- og påbygning på eksisterende byggeri. 4.470 m<sup>2</sup> af byggemulighederne forudsætter tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen, da byggefeltet er placeret på fortidsmindet.

Kontaktgruppen har ikke udover spørgsmålet om maksimalt etageareal konkret redegjort for, i hvilket omfang lokalplanen skal tilpasses.

Christianias tilkendegivelser om lokalplanen må klart vurderes som en væsentlig hindring for et videre forløb.

**Tildeling af ledige boliger efter objektive, åbne og gennemsigelige principper svarende til christianialovens principper**

Styrelsen har anmodet Kontaktgruppen om en mere klar beskrivelse af følgende:



1. Hvorvidt der vil blive tale om en venteliste til boligerne?
2. Hvilke kriterier, der gælder for de enkelte områder?
3. Hvordan ledige boliger evt. bliver annonceret?
4. Hvordan boligtildelingen i praksis vil foregå, herunder evt. samtaler eller lignende?

Kontaktgruppen er herunder blevet bedt om at udarbejde en liste over, hvilke kriterier Christiania betragter som legitime og illegitime i forhold til boligtildeling.

Kontaktgruppens tilkendegivelse på dette punkt kan være vanskelig at tolke entydigt. De har på møder nævnt kriterier som: Boligstørrelse i forhold til antal beboere, økonomi i relation til den konkrete boligs vedligeholdelsesbehov, boligens fysiske rammer i relation til beboerens alder og fysiske formåen, samt beboerens interesse i aktivt at deltage i fællesskabet Christiania. Boligtildelingen uddelegeres til områderne, der efter det oplyste må forventes i et vist omfang at basere boligtildelingen på kollektive møder med de boligsøgende. Christiania foreslår oprettelse af en uvildig kontrolinstans med repræsentanter udpeget af staten og Christiania. Dette skal sikre mod misbrug af de subjektive udvælgelseskriterier.

#### *Vurdering*

I henhold til christianialovens forarbejder skal der oprettes et åbent og gennemskueligt system for anvisning af boliger. Såfremt staten skal give støtte i form af direkte eller indirekte tilskud, skærpes kravene til åben og gennemskuelig adgang til boligerne.

I aftalen af 24. august er boliganvisningskriterierne meget nøje beskrevet. Ansøgere til en bolig opskrives på venteliste og bliver samtidig gjort bekendt med de særlige vilkår i lejekontrakterne, der er på Christianiaområdet. 30 pct. af de ledige boliger anvises efter anciennitet på ventelisten, og 70 pct. anvises efter særlige kriterier, der skal være opfyldt af ansøgeren såsom: Ung i job eller under uddannelse der ønsker at flytte hjemmefra, uddannelsessøgende i øvrigt, senior over 55 år, skilsmisseramt og person med arbejde på Christianshavn.

Kontaktgruppen synes at fastholde krav om mulighed for anvendelse af subjektive kriterier i en kollektiv proces med samtaler. Det er ikke detaljer afklaret, hvordan Christiania forestiller sig boligtildelingen skal foregå.

Disse forhold, kombineret med den betydelige afstand i forhold til augustaftalens principper, vil indebære en meget betydelig udfordring i forhold til en afklaring.

**Genopretning af voldanlægget i overensstemmelse med christianialovens formål, herunder den nødvendige afvikling af bygninger på volden**

Styrelsen har anmodet Kontaktgruppen om at konkretisere principperne for den fremtidige voldpleje og for hvilke huse, Christiania forventer, der skal fjernes/flyttes.

Christianias konkretiserede udspil indebærer, at der snarest flyttes seks beboelsesbygninger, samt fjernes fire skure fra ydersiden af volden. Herudover vil Christiania lade en beboelsesbygning overgå til offentlig brug ved naturlig fraflytning.

Kontaktgruppen tilkendegav, at den fremtidige drift af volden skal ske i regi af Christianiafonden i samarbejde med brugerne.

*Vurdering*

Af christianialovens bemærkninger fremgår det, at det er hensigten, at fæstningsanlægget skal genoprettes, således at hovedvolden og den ydre vold retableres som et samlet rekreativt, landskabeligt område under hensyntagen til fortidsmindets historiske udformning.

Styrelsen har som grundlag for genopretning af volden i overensstemmelse med christianialoven udarbejdet en udviklingsplan for området. Efter denne er det fastsat, at ca. 90 bygninger skal afvikles på kort og lang sigt. Derudover skal der ske en konkret vurdering af yderligere et større antal bygninger. Det centrale krav er afviklingen af ca. 55 bygninger (heraf 34 boliger) på kort sigt.

Christianias udspil vil alene afvikle ti bygninger. Dette ligger ikke inden for christianialovens rammer, som styrelsen har lagt til grund for sin udviklingsplan. Christianias udspil er heller ikke i nærheden af noget fagligt forsvarligt alternativ.

**Hævelse af den retssag, Christiania har anlagt mod staten, både for så vidt angår fællesskabets påstande og de 723 individuelle sagsøgers påstande**

Staten har anmodet Kontaktgruppen om en tilkendegivelse af, hvorvidt Christiania vil hæve både den kollektive og de 723 individuelle retssager anlagt mod staten.

Christiania vil ifølge udspillet hæve den kollektive retssag. Kontaktgruppen tilkendegav, at det ikke er muligt at hæve de individuelle retssager på vegne af de enkelte sagsøgere. Kontaktgruppen vil dog aktivt søge at fremme, at de individuelle sager hæves.

*Vurdering*

Hvis der indgås en aftale for områder eller spørgsmål, der samtidig er genstand for retslig prøvelse, vil en sådan aftale først endeligt kunne træde i kraft, når sagen enten er afgjort ved domstolene eller hævet. Det må forudsættes, at retssagerne

hæves, uden at staten ved forlig anerkender Christianias påstande i retssagen helt eller delvist.

Påstandene, der behandles i den kollektive retssag, er i hovedsagen gentaget i de individuelle sager. Derfor vil en ophævelse af det kollektive søgsmål ikke være ensbetydende med, at disse påstande ikke vil blive behandlet ved domstolene. Påstandene vil blot blive behandlet på et langt senere tidspunkt.

### **Kontaktgruppens anerkendelse af et stop for ulovligt byggeri og ophør af ulovlig indflytning på Christiania**

Kontaktgruppen er blevet anmodet om en entydig anerkendelse af stop for ulovligt byggeri og ulovlig indflytning.

Kontaktgruppen har ikke villet give noget tilsagn om, at Christiania vil eller kan sikre et effektivt stop for ulovligt byggeri og ulovlig indflytning. Kontaktgruppen har således lagt vægt på, at den ikke kan kontrollere, hvad Christianias områder beslutter, eller hvad enkeltchristianitter bedriver.

#### *Vurdering*

Christianialoven kræver, at der opnås tilladelse til byggeri og indflytning på Christianiaområdet. Der er pt. en række igangværende sager om ulovlig beboelse og byggeri. Det må ubetinget være en forudsætning for igangsættelse af eventuelle forhandlinger, at christianialoven overholdes på disse punkter.

### **Christianias Kontaktgruppes mandat**

Christiania har tilkendegivet, at de tilbud, der er fremsendt til staten, er i overensstemmelse med det mandat, Kontaktgruppen har fået fra Fællesmødet vedrørende en eventuel løsning for et fremtidigt Christiania. Kontaktgruppen har tilkendegivet, at dem ikke har selvstændigt mandat til at indgå aftaler.

#### *Vurdering*

Det må antages, at alle væsentlige elementer, der ikke er konkret beskrevet i udspillet, efterfølgende skal godkendes af Fællesmødet.

Erfaringerne med efterfølgende godkendelser på Fællesmøder er entydigt dårlige i den forstand, at det er en tidskrævende proces, og at det efterfølgende har været vanskeligt at opnå fællesmødets godkendelse af aftaler indgået med Christianias forhandlere.

En sådan proces vil derfor gøre det meget vanskeligt at få detaljerne i en aftale på plads inden for en overskuelig periode.

### **Slots- og Ejendomsstyrelsens samlede vurdering**

Det bør fremhæves, at Christianias udspil for så vidt angår reetablering af Volden og boligtildeling indeholder nye og positive signaler. Slots- og Ejendomsstyrelsen

har også noteret sig, at Christianias Kontaktgruppe under den afklarende dialog klart har tilkendegivet vilje til at øge huslejebetalingen med henblik på genopretning af boligerne.

Slots- og Ejendomsstyrelsen må imidlertid samtidig hæfte sig ved følgende forhold:

1. Forslaget fra Christiania er utvivlsomt underfinansieret i forhold til den tidligere aftalte model. Det skyldes bl.a., at Realdania ikke mere indgår med et betydeligt økonomisk bidrag samt at Boligreguleringsloven sætter klare grænser for, hvor høj en husleje beboerne kan pålægges, uanset om det er staten eller en fond, der er udlejer.
2. Forslaget fra Christiania vedrørende reglerne for boligtildeling er kun skitse-mæssigt formuleret, men bryder i sine principper afgørende med den detaljerede ordning baseret på objektive kriterier, der blev udformet i forbindelse med 24. august aftalen.
3. Christianias konkrete forslag til retablering af Volden er helt utilstrækkeligt til at indfri målsætningerne i christianialoven.
4. Christiania har ikke tilkendegivet at ville opfylde forudsætningen i finansministerens brev om at stoppe ulovligt byggeri og ulovlig indflytning på Christianiaområdet.
5. Christiania kan eller vil ikke sikre ophævelse af de individuelle søgsmål ved indgåelse af en aftale.
6. Christiania vil ikke aktivt fremme gennemførelsen af den lokalplan, som parterne i fællesskab udarbejdede i forbindelse med det omfattende arbejde for at implementere august aftalen

Alt i alt finder Slots- og Ejendomsstyrelsen således ikke, at der er grundlag for at iværksætte egentlige forhandlinger med Christiania med henblik på en hurtig indgåelse af en samlet aftale. Styrelsen finder, at videre drøftelser mest hensigtsmæssig ville kunne foregå efter, at landsretten har taget stilling til Christianias kollektive søgsmål om ejendomshævd og ubegrænset brugsret.

#### **Bilag**

1. Christianias tilbud til staten om en samlet Christianialøsning med udgangspunkt i Christianias svar fra juni 2008 og Statens tilbud kaldet ”Den blå aftale”, 9. september 2008
2. Brev fra finansministeren til Christianias Kontaktgruppe af 11. september 2008

3. Notatet "Supplerende konkretiseringer til Christianis tilbud til Finansministeren af 9. september 2008".
4. Brev fra Christianias advokat, Knud Foldschack til Carsten Jarlov, Slots- og Ejendomsstyrelsen. Dateret den 25. september 2008.