



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 16. januar 2024

Sag BS-22921/2018-KBH

Sagsøger Andelsboligforening
(advokat Thomas Mygind)

mod

Københavns Kommune
(advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll)

og

Sag BS-36873/2019-KBH

Københavns Kommune
(advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll)

mod

Skatteministeriet
(advokat Birgitte Kjærulff Vognsen)

Denne afgørelse er truffet af Dommer 1, Dommer 2 og Dommer 3.

Sagens baggrund og parternes påstande

Hovedsagen BS-22921/2018 mellem Sagsøger Andelsboligforening og Københavns Kommune er anlagt den 28. juni 2018.

Adcitationssagen BS-36873/2019 mellem Københavns Kommune og Skatteministeriet er anlagt den 20. august 2019.

Hovedsagen angår fastlæggelse af grundlaget for beregningen af det beløb, andelsboligforening skal betale til Københavns Kommune for at frikøbe sig fra den tilskudsdeklaration, der er tinglyst på foreningens ejendomme, herunder om Københavns Kommune er bundet af SKATs værdiansættelse af foreningens ejendomme pr. 1. maj 2018.

Adcitationssagen angår, om SKATs udtalelse af 1. maj 2018 om ejendommenes handelsværdi er en forvaltningsretlig afgørelse, der kan prøves af Landsskatte-retten, og i modsat fald om SKAT skal anerkende en højere værdiansættelse.

Hovedsagen (BS-22921/2018)

Sagsøger Andelsboligforening har nedlagt følgende påstand:

Københavns Kommune skal anerkende, at Sagsøger Andelsboligforening er berettiget til at forlange deklaration tinglyst den 6. august 1923 på Sagsøger Andelsboligforenings ejendomme, Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2 aflyst fra de nævnte ejendomme mod betaling af et beløb fastsat som bestemt i bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 med senere ændringer, senest bekendtgørelse nr. 1102 af 19. november 2008, og således at ejendommenes værdi i overensstemmelse med udtalelse fra SKAT af 1. maj 2018 sættes til i alt 116 mio. kr.

Sagsøgte, Københavns Kommune, har heroverfor nedlagt påstand om frifindelse.

Københavns Kommune har endvidere nedlagt følgende endelige selvstændige påstande:

Principal

Foreningen tilpligtes at anerkende, at Kommunen opfylder sin pligt til at fremsætte et tilbud om frikøb for deklaration, tinglyst den 6. august 1923 på Foreningens ejendomme, Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2, i anledning af Foreningens den 31. maj 2018 fremsatte anmodning om at modtage et sådant tilbud, ved at tilbyde frikøbet på grundlag af en vurdering af ejendommenes handelsværdi, der foretages på det tidspunkt, hvor Foreningen måtte fremsætte begæring om frigørelse.

Subsidiært

Foreningen tilpligtes at anerkende, at Kommunen opfylder sin pligt til at frem-sætte et tilbud om frikøb for deklaration, tinglyst den 6. august 1923 på Forenin-gens ejendomme, Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2, i anledning af sagsøgers den 31. maj 2018 fremsatte anmodning om at modtage et sådant tilbud, ved at tilbyde frikøbet på grundlag af en kontant handelsværdi i 2018 på 144 mio. kr.

Mere subsidiært

Foreningen tilpligtes at anerkende, at Kommunen opfylder sin pligt til at frem-sætte et tilbud om frikøb for deklaration, tinglyst den 6. august 1923 på Forenin-gens ejendomme, Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2, i anledning af sagsøgers den 31. maj 2018 fremsatte anmodning om at modtage et sådant tilbud, ved at tilbyde frikøbet på grundlag af en kontant handelsværdi i 2018 på 134,8 mio. kr.

Mest subsidiært

Foreningen tilpligtes at anerkende, at Kommunen opfylder sin pligt til at frem-sætte et tilbud om frikøb for deklaration, tinglyst den 6. august 1923 på Forenin-gens ejendomme, Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2, i anledning af sagsøgers den 31. maj 2018 fremsatte anmodning om at modtage et sådant tilbud, ved at tilbyde frikøbet på grundlag af en kontant handelsværdi på et af retten skønsmæssigt fastsat beløb, højere end 116 mio. kr.

Sagsøger Andelsboligforening har overfor Københavns Kommu-nes selvstændige påstande nedlagt påstand om frifindelse.

Adcitationssagen (BS-36873/2019)

Adcitanten, Københavns Kommune, har nedlagt følgende påstande:

Principal

Skatteministeriet tilpligtes at anerkende, at Landsskatterettens afgørelse af 21. maj 2019 ophæves, og at sagen vedrørende Vurdering i SKATs udtalelse af 1. maj 2018 hjemvises til realitetsbehandling i Landsskatteretten.

Subsidiært

Skatteministeriet tilpligtes at anerkende, at den kontante handelspris for ejen-dommene Nr. 1 og Nr. 2, beliggende Adresse 1 og Adresse 2, By, skal ansættes til 144 mio. kr. pr. 1. maj 2018.

Mere subsidiært

Skatteministeriet tilpligtes at anerkende, at den kontante handelspris for Ejendommene Nr. 1 og Nr. 2, beliggende Adresse 1 og Adresse 2, By, skal ansættes til 134,8 mio. kr. pr. 1. maj 2018.

Mest subsidiært

Skatteministeriet tilpligtes at anerkende, at den kontante handelspris for

ejendommene Nr. 1 og Nr. 2, beliggende Adresse 1 og Adresse 2, By, skal ansættes til et mindre beløb, dog højere end 116 mio. kr. pr. 1. maj 2018.

Adciterede, Skatteministeriet, har overfor Københavns Kommunes principale påstand nedlagt følgende påstand:

Frifindelse

Skatteministeriet har overfor Københavns Kommunes subsidiære påstand nedlagt følgende påstande:

Principalt: Afvisning

Subsidiært: Frifindelse

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 3.

Oplysningerne i sagen

Sagsøger Andelsboligforening blev stiftet i 1923 i forbindelse med opførelse af ejendommene beliggende Vej 1 i By. Andelsboligforeningen fik i forbindelse med stiftelsen et tilskud fra Københavns Kommune og staten på 338.600 kr. Som betingelse for modtagelse af dette statstilskud blev der tinglyst en tilskudsdeklaration på andelsboligforeningens ejendomme.

Tilskudsdeklarationen, der blev tinglyst den 6. august 1923, har følgende ord-lyd:

”...

DEKLARATION:

På egne og efterfølgende ejeres vegne erklærer undertegnede Sagsøger Andelsboligforening som ejer af ejendommen Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2 ved Vej 1, følgende:

1.

Den på vedhæftede fortegnelse anførte leje (boligafgift) er i alt 102.614 kroner af lokaliteter i ovennævnte ejendom eller dens fremtidige parceller må ikke uden magistratens samtykke forhøjes for ejendommens første beboere, ej heller for disses efterlevende ægtefæller, hvilke uden videre ere berettigede til indtrædelse i lejeforholdet (brugsforholdet).

Ejeren skal ikke uden magistratens tilladelse kunne opsige lejerne, sålænge de opfylder deres kontraktmæssige eller vedtægtsmæssige forpligtelser.

Kun en lejeforhøjelse, der er nødvendiggjort ved uundgåelig eller naturlig forøgelse af ejendommens driftsudgifter kan forventes godkendt af magistraten. Lejeforhøjelsen må ikke opkræves forinden den er godkendt.

Med hensyn til lejere af forretningslokaler eller lignende kan magistraten gøre undtagelse fra bestemmelsen.

...

5.

Salg af ejendommen eller dens parceller eller andele i ejendommen må kun finde sted på sådanne vilkår, som nedennævnte udvalg forud har godkendt.

Overdragelsen af andele må ske på den måde, at andelsretten overlades foreningen ved dens bestyrelse, som derefter disponerer over den, uafhængig af den forrige andelshaver.

6.

Nedennævnte udvalg træffer Bestemmelse om afgivelse og anvendelse af de indtægter, der måtte fremkomme som følge af ikke ved forøgede driftsudgifter efter nødvendiggjorte lejeforhøjelser ved lejerskifte med videre . . .

Ligeledes træffer udvalget bestemmelse om afgivelse og anvendelse af de ved salg af ejendommen eller dens parceller eller salg af andele fremkommende overskud.

Som sådanne betragtes den del af købesummen, som overstiger de beløb, hvori det solgte står sælgeren - for første sælger af den hele ejendom anlægsudgiften med fradrag af de offentlige tilskud (det vil sige et beløb af 1.736.000 kr. minus 338.600 kr. lig 1.407.400 kr.).

Bevislige udgifter til egentlige forbedringer, hvilket begreb ikke omfatter vedligeholdelse eller istandsættelse, skal dog altid tillades tillagt.

De således udkommende midler forudsættes anvendt enten til boligkulturelle formål eller til fremme af ny boligproduktion, derunder køb og nedrivning af gamle ejendomme og opførelse af andre til erstatning, eller til boligfilantropi eller lignende - efter udvalgets bestemmelse enten med eller uden tilknytning til vedkommende boligforeningers eller boligselskabers virksomhed.

De formål, hvortil midlerne kan anvendes, omfatter også boligproduktion, hvortil der særlig knytter sig en statsinteresse (for eksempel boliger for studerende).

Udvalget bestemmer i hvert enkelt tilfælde selv, i hvilket omfang det vil samarbejde med de vedkommende foreninger og selskaber og søge deres medvirken ved løsningen af dets opgaver.

7.

Det ovennævnte udvalg skal, indtil anden bestemmelse af Indenrigsministeriet og Københavns kommunalbestyrelse, bestå af 4 repræsentanter for Københavns kommune og 2 for fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber eller en anden af Indenrigsministeriet efter magistratens forslag anerkendt repræsentation for boligselskaberne eller boligforeningerne samt eet af Indenrigsministeriet udmeldt medlem, der er udvalgets formand.

...

Ved brev af 23. juni 2014 skrev Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, til Skattecenter Nærum blandt andet:

” ...

Ved lov nr. 196 af 4. juni 1964 blev der åbnet mulighed for at frigøre sig for disse deklarationer (kopi af loven, nu lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009, og den tilhørende bekendtgørelse af 10. august 1965 vedlægges).

...

Sagsøger Andelsboligforening overvejer at frikøbe sig for deklarationen, og vi skal derfor anmode SKAT om en særskilt vurdering af ejendommen, jf. bekendtgørelsens § 2.

...

Vi kan oplyse, at SKAT tidligere har behandlet tilsvarende forespørgsler fra os vedrørende andre ejendomme på j.nr. ...

...”

Den 26. august 2014 svarede SKAT, Kundeservice Ejendom, Nærum, Københavns Kommune blandt andet:

” ...

Ejendommen (e) er besigtiget den 22. august 2014. Til stede var Person 1, Formanden for foreningen og Person 2 (SKAT)

Begrundelse og baggrund:

Begge ejendomme er andelsboliger og har senest været påklaget ved vurderingen pr. 1. januar 1996. Begge ejendomme har et beboelsesareal på 5.396 kvm og et mindre erhvervsareal. Lejefaktor 22,0. Den gennemsnitlige lejefaktor i Vurderingskreds, By for udlejningsejendomme til ren beboelse er ved vurderingen pr. 1. oktober 2012 sat til 22,1.

Vurderingen pr. 1. oktober 2012 for begge ejendomme:

Anslået leje beboelse	2.899.657 kr.
Anslået leje erhverv	<u>71.910 kr.</u>
I alt	2.971.567 kr. x faktor 22,0 = 65.000.000 kr.

Anslået leje for begge ejendomme 5.943.134 kr. x faktor 22,0 = 130.000.000 kr. Faktisk leje for begge ejendomme 5.802.665 kr. x faktor 22,0 = 127.000.000 kr. Anslået "beboelsesleje" pr. kvm: 537 kr.
Faktisk "beboelsesleje" pr. kvm: 503 kr.

Beboelseslejen for en andelsbolig er en boligafgift, der fastsættes af generalforsamlingen og ikke en markedsleje som ved rene udlejningsejendomme til beboelse.

Den faktiske leje kan således ikke umiddelbart anvendes til brug for beregningen af en ejendomsværdi.

Rene udlejningsejendomme til beboelse og andelsboliger skal vurderes ens. Der har fra den 1. januar 2013 og til dags dato været meget få salg af andelsboliger. De få salg, der har været, er rene udlejningsejendomme til beboelse. De få salg af andelsboliger i København over 50.000.000 kr. i nævnte periode viser dog, at han-delspriserne ligger lidt over vurderingerne pr. 1. oktober 2012.

Den 20. august 2014 er der udsøgt kvadratmeterpriser på lejligheder i By, og gennemsnittet for de 19 udsøgninger viser 927 kr./kvm

Kort sammenfatning af besigtigelsen:

Det blev oplyst, at de to ejendomme er fuldstændig ens - Alle vinduer udskiftet i 1993 - Pæn gårdhave - "Almindelig" kælder - og man kan stå oprejst overalt. - Tag og loft: 92 år gammelt, underdimensioneret, "udsigt" mellem tagstenene, understøttet i 1945, gulvet gynger – Dårligere end normalt. - Bagtrapperne er faktisk de oprindelige - Fortrapperne er 70'er stil - 1 lejlighed set indefra. Helt almindelig gammeldags indretning af en normal stor gammel udlejningsejendom. Der er brusebad i alle lejligheder. Sætningsskade i den ene fløj – Bygningen synker.

Det bør dog bemærkes, at ejendommene er beliggende på Bys "hovedstrøg", tæt på S-station, Metro, Biograf, Borgerservice, Føtex, cafeer samt det kommende Bycenter, som er under opførelse kun et par hundrede meter væk.

Konklusion

På denne baggrund er det SKATs opfattelse, at lejefaktoren kan nedsættes med 20 % fra 22,0 til 17,6 hvilket medfører en samlet vurdering på 102.000.000 kr. eller 51.000.000 kr. pr. ejendom.

... ”

Ved brev af 10. september 2014 afgav Københavns Kommune følgende frikøb-stilbud til Sagsøger Andelsboligforening:

” ...

I dit brev af 19. juni 2014 til Advokat 1 anmodede du på foreningens vegne om et tilbud på frikøb fra tilskudsdeklarationen.

På baggrund af dit brev anmodede vi den 23. juni 2014 SKAT om en særskilt vurdering af ejendommen, jf. bekendtgørelse af 10. august 1965 af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v., § 2.

SKAT besigtigede ejendommen den 22. august 2014 og har i vedlagte brev af 26. august 2014 vurderet ejendommens værdi til 102 mio. kr.

Vi har i brev af 29. november 2013 godkendt ejendommens anskaffelsessum med i alt 12.891.170 kr. Den oprindelige anskaffelsessum udgør 1.407.400 kr. De godkendte forbedringer udgør 11.483.770 kr.

Foreningen kan forlange, at der i stedet for dokumenterede forbedringer anvendes et standardbeløb på 1.200 kr. pr. m² bruttoetageareal, jf. bekendtgørelse nr. 1102 af 19. november 2008 om ændring af bekendtgørelse om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser, § 2, stk. 2. Beløbet reguleres efter det af Danmarks Statistik beregnede nettoprisindeks med pristallet for januar måned 2008 som basis. Beløbet udgør aktuelt 1.355 kr. (beregnet på grundlag af pristallet for august 2014) svarende til 14.623.160 kr. for ejendommens areal på 10.792 m².

Vi går ud fra, at foreningen ønsker, at standardbeløbet anvendes.

Frigørelsesbeløbet udgør således:

<i>Vurdering</i>	<i>102.000.000 kr.</i>
<i>Oprindelig anskaffelsessum</i>	<i>- 1.407.400 kr.</i>
<i>Godkendte forbedringer</i>	<i>- 14.623.160 kr.</i>
<i>Frigørelsesbeløb</i>	<i>85.969.440 kr.</i>

Dette tilbud vil være gældende, såfremt foreningen inden et år fra i dag fremsætter begæring om frigørelse og indbetaler beløbet på kommunens konto

...”

Sagsøger Andelsboligforening accepterede ikke dette tilbud.

Det er oplyst, at Sagsøger Andelsboligforening i august 2017 ret-tede henvendelse til Københavns Kommune, idet de overvejede at frikøbe sig for deklarationen. I den forbindelse afgav SKAT den 1. maj 2018 efter anmod-

ning fra Københavns Kommune følgende udtalelse om ejendommenes handelspris:

”...

SKATs udtalelse om handelspris

I har anmodet om en udtalelse om handelsprisen på ejendommen på Adresse 1, Nr. 1, og Adresse 2, Nr. 2.

Dette har vi lagt til grund for vores udtalelse

Københavns Kommune har anmodet om en vurdering af ejendommene som led i andelsboligforeningens overvejelser om frikøb af tilskudsdeklaration.

Der er i august 2014 foretaget udtalelse om ejendommenes værdi. Ejendommene er sat til kr. 51.000.000 hver. Ejendommene har været udvendigt og til dels indvendigt besigtiget og har samme størrelse.

Ifølge Advokat 2 er der efterfølgende opsat altaner på flere af ejendommenes lejligheder til samlet forbedrings omkostning på kr. 14.226.969 kr. Der er ikke sket andre vedligeholdelses- eller genopretningsarbejder på ejendommene. Ved tidligere udtalelse i 2014, er der bl.a. lagt til grund at ejendommenes tag og loft er i dårlig stand. Hertil er der sætningsskader nogle steder da bygningen synker.

Ejendommen er centralt og velbeliggende i By, tæt til Metro og nyt Indkøbscenter. Vej 1 er "hovedstrøget" i By.

Der er ved vurdering af ejendommenes værdi pr. d.d. henset til den tidligere værdiansættelse samt prisudviklingen på de sammenlignelige salg af udlejningsejendomme i By fra 2014 og til dato.

SKATs salgsstatistikker viser, at der har været i alt 19 frie salg af udlejningsejendomme i Vurderingskreds, By, med en gennemsnitlige afstandsprocent på - 1 % for perioden 1. august 2014 til 1. maj 2018.

Ved seneste vurdering pr. 1. oktober 2012 er begge ejendomme enslydende ansat:

Anslået leje beboelse 2.899.657 kr.

Anslået leje erhverv 71.910 kr.

I alt 2.971.567 kr. x faktor 22,0 = 65.000.000

Ved vurdering af ejendommene efter anmodning i 2014 er den anvendte lejefaktor ned-sat med 20 % i forhold til gennemsnittet til 17,6 som følge af ejendommenes vedligeholdelsesstand.

Opsummering af udtalelsen

SKAT ejendom skønner ud fra ovenstående, at ejendommene

Adresse 1 og Adresse 2, i dag har en værdi på 58.000.000 kr. eller samlet kr. 116.000.000. De værdiforøgende forbedringsudgifter i forbindelse med altanopsætning på kr. 14.200.000 er ligeligt fordelt på de to ejendomme.

...”

SKAT's vurdering af 1. maj 2018 blev sendt til Københavns Kommune og Advokat 2.

Den 9. maj 2018 afgav erhvervsejendomsmægler og valuar MDE Person 3 en vurderingsrapport for ejendommen tilhørende Sagsøger Andelsboligforening. Rapporten var rekvireret af Københavns Kommune. Af rapporten fremgår blandt andet:

”...

Nærværende vurdering er udarbejdet til brug for opgørelse af den kontante handels-værdi af ejendommen, betragtet som udlejningsejendom, jf. Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b - uden hensyntagen til de begrænsninger, der fremgår af deklaration, tinglyst 06. august 1923.

Det betyder, at ejendommen er vurderet til den pris, som den vil kunne sælges til som udlejningsejendom ud fra den forudsætning, at den aldrig har været ejet af en andelsboligforening. Forudsætningen er en fortolkning af andelsboliglovens bestemmelser, som Dansk Ejendomsmæglerforening har foretaget og den markedsværdi, der er anført i nærværende rapport, kan derfor være forskellig fra den markedsværdi, som andelsboligforeningen vil kunne sælge ejendommen til på det åbne marked.

Vurderingen skal anvendes som grundlag for ejendommens eventuelle frigørelse af deklaration af 06. august 1923, tinglyst i forbindelse med opførelsen af bygningen, idet der ved opførelsen blev ydet tilskud.

...

Vurdering af markedsværdi:

Ejendommens værdi har vi efter bedste overbevisning med udgangspunkt i ovenstående oplysninger og forudsætninger, ansat i overensstemmelse med de vilkår, vi skønner vil være gældende ved salg i et frit marked, dvs. til 3. mand, under de netop nu gældende kurs- og konjunkturforhold.

Markedsværdien er fastsat uden hensyntagen til særlige liebhaverinteresser - og ud fra en forventet salgsperiode på 4 - 5 måneder

Kontant kr. 169.900.000,00

De på ejendommen tinglyste hæftelser er forudsat afløst, ligesom al anden gæld forudsættes indfriet af sælger.

Da ejendommen alene er besigtiget fra gadesiden, er markedsværdien behæftet med en større usikkerhed end hvis ejendommen var besigtiget såvel ind- som udvendigt, herunder i gård mv.

Som nævnt ovenfor er der udelukkende taget højde for de vedligeholdelsesudgifter, der er anført i tilstandsvurderingen, angivet i kroner og øre.

Der er således ikke taget højde for istandsættelse af eksempelvis opgange, kælder, udskiftning af evt. faldstammer, stigstreng m.v., hvis disse arbejder måtte være påkrævet.

Markedsværdien er eksklusiv værdien af individuelle moderniseringer, som andelshaverne har udført, og som vil kunne udgøre en del af maksimalprisen jf. ABL § 5, stk. 1. Det skyldes, at såfremt andelshaverne havde udført forbedringerne som lejere i en udlejningsejendom i drift, ville udlejer som udgangspunkt ikke have ret til at beregne en leje-forhøjelse for lejers forbedringer.

Via Ejendomstorvet.dk er der kun registreret nedenstående 4 nedenstående ejendomme, der er solgt det sidste års tid på Nørrebro. Der er ikke registreret solgte ejendomme i By i denne periode:

...

Derudover er solgt en mindre ejendom på Vej 2, hvor hele ejendommen er renoveret og alle lejligheder gennemgribende moderniseret, til afkast 4,4% og en pris på kr. 23.500/m².

Ingen af ejendommene er direkte sammenlignelige - idet der er tale om mindre ejendomme.

Vej 3 er ligeledes en moderniseret ejendom. Det skal bemærkes, at værdien af individuelle moderniseringer skal trækkes ud af ovennævnte værdier før sammenligning med nærværende ejendom.

Konklusion:

Markedsværdien er bl.a. fastsat med baggrund i følgende forhold: + 2 store boligblokke - med mange stordriftsfordele

+ et stort potentiale ved ledighed, i form af gennemgribende renovering og efterfølgende genudlejning

- ældre tagbelægning

... ”

Ved e-mail af 31. maj 2018 skrev Advokat 2 på vegne af Sagsøger Andelsboligforening til chefkonsulent hos Københavns Kommune Vidne 1 følgende:

” ...

Som bekendt har SKAT nu fastsat værdien af mine klienters to ejendomme med henblik på frikøbet.

Mine klienter vil gerne bede om et frikøbstilbud på dette grundlag.

Den verserende landsretssag handler som bekendt mest om pr. hvilket tidspunkt de gennemførte forbedringer kan indregnes ved salg af andele. Dette spørgsmål er imidlertid ikke relevant i relation til frikøbssituationen.

Der er dog en mindre uenighed om det totale forbedringsbeløb - ca. 200.000 kr. Jeg foreslår, at frikøbstilbuddet udarbejdes på grundlag af kommunens opgørelse, men således at der evt. sket tilbagebetaling af en del af købesummen, hvis landsretten fastsætter en højere samlet forbedringsbeløb end det, kommunen anerkender.

... ”

Den 7. juni 2018 svarede chefkonsulent Vidne 1 Advokat 2:

” ...

SKATS udtalelse om ejendommens handelsværdi, der er anslået til 116 mio. kr., ligger efter vores bedømmelse så langt fra ejendommens aktuelle handelsværdi, at den vurdering ikke vil blive lagt til grund for et frikøbstilbud. Vi vil vende tilbage til sagen i næste uge.

... ”

Hertil skrev Advokat 2 den 8. juni 2018 til chefkonsulent Vidne 1 følgende:

” ...

Jeg mener, at kommunen efter lovgivningen ganske givet er bundet af SKAT's værdiansættelse. Værdien fastsættes af en særlig sagkyndig statslig myndighed, og kommunen kan selvfølgelig ikke bare sit eget skøn over den kompetente myndigheds afgørelse.

Om fornødent vil spørgsmålet blive indbragt for domstolene.

... ”

Den 25. juni 2018 svarede chefkonsulent Vidne 1 Advokat 2 følgende:

” ...

Vi skal hermed kvittere for modtagelsen af din e-mail af 31. maj og 8. juni 2018 vedrørende frikøbstilbud i relation til Sagsøger Andelsboligforening i medfør af § 2 i bkg. 1965-

08-10 nr. 314 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser med senere ændringer.

Som bekendt er der modtaget en udtalelse fra SKAT om handelsværdien af ejendomme.

SKAT har ved udtalelsen ansat handelsværdien til et beløb svarende til 80 % af den seneste offentlige vurdering.

Det følger af § 2, stk. 2, i ovennævnte bekendtgørelse, at vurderingen foretages efter reglerne om vurdering i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Vurderingsnormen er den aktuelle handelsværdi af ejendommene, jf. ejendomsvurde-ringslovens § 15, stk. 1 (og § 6 i den indtil 1. januar 2018 gældende ejendomsvurde-ringslov) og ejendomsvurderingslovens § 34.

Det er Københavns Kommunes opfattelse, at SKATs værdiansættelse af ejendommen ikke bygger på et validt datagrundlag og i øvrigt ikke udtrykker den aktuelle handelsværdi af ejendommene. Værdiansættelsen er dermed ikke i overensstemmelse med bekendtgørelsens krav om, at vurderingen foretages i overensstemmelse med vurderingsloven.

Det bemærkes i denne forbindelse, at ejendomsvurderingerne generelt har været suspenderet siden 2012, og at den aktuelle ejendomsvurdering derfor ikke tager højde for prisudviklingen i perioden fra 2012 til 2018. Dette belyses yderligere af, at det nye vurderingssystem, som bliver udrullet løbende i 2019, er udviklet i erkendelse af, at SKATs tidligere anvendte vurderingssystem ikke har været retvisende.

Københavns Kommune har konkret noteret, at SKAT som led i den værdiansættelse, der ligger til grund for udtalelsen, har taget udgangspunkt i en række oplysninger, der divergerer fra de aktuelle forhold, herunder bl.a.

1. en årsleje på kr. 2.971.567, der ikke umiddelbart kan betragtes som retvisende for ejendommen, når der henses til ejendommens årsrapport, og
2. en lejefaktor på 22, der ikke kan betragtes som retvisende for markedet, jf. tilgængelige markedsdata
3. SKAT har herefter foretaget en reduktion med 20 % af lejefaktoren fra 22 til 17,6 under henvisning til ejendommens vedligeholdelsesstand, hvilket ikke kan anses som retvisende, når der henses til ejendommens vedligeholdelsesplan.

SKATs henvisning til 19 frie salg af udlejningsejendomme i perioden 1. august 2014 til 1. maj 2018 med en gennemsnitlig afstandsprocent på 1 er ikke suppleret med nærmere oplysninger om salgstidspunktet for de pågældende ejendomme eller deres vedligeholdelse.

sesstand, økonomi eller andre relevante forhold i øvrigt svarende til ejendomsvurderingslovens § 34.

Et frikøbstilbud må derfor afgives på et andet grundlag.

Kommunen vil derfor tage skridt til at anfægte den foreliggende udtalelse ved dels at indgive klage herover til rekursmyndigheden, dels at anmode om genoptagelse af sagsbehandlingen hos SKAT. Selvom vi således tager skridt til at anfægte den foreliggende udtalelse fra SKAT, tager vi udtrykkeligt forbehold for at gøre gældende, at også eventuelle ændringer i vurderingsresultatet, som måtte fremkomme i anledning af anfægtelsen, må tilsidesættes til fordel for anden form for belysning af handelsværdien, idet det afgørende i sagen må være bekendtgørelsens forudsætning om, at frikøbstilbuddet baseres på ejendommenes reelle handelsværdi.

Såfremt De fastholder, at foreningen har krav på et frikøbstilbud, baseret på den foreliggende udtalelse fra SKAT, kan stævning sendes til advokatfirmaet Horten til frafald af kald og varsel.

... ”

Ved stævning af 28. juni 2018 anlagde Sagsøger Andelsboligforening denne retssag mod Københavns Kommune med påstand om, at kommunen skulle anerkende, at foreningen var berettiget til at forlange tilskudsdeklarationen aflyst mod betaling af et beløb baseret på SKATs udtalelse af 1. maj 2018 på 116 mio. kr.

Den 13. juli 2018 skrev Advokat 3 fra Horten på vegne af Københavns Kommune til SKAT bl.a.:

”...

SKATS J.NR. 17-0707187 - ANMODNING OM GENOPTAGELSE AF SAGSBEHANDLING AF SKATS UDTALELSE OM HANDELSPRISEN PÅ EJENDOMMENE Adresse 1 (Nr. 1) OG Adresse 2 (Nr. 2), By

På vegne Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, anmoder jeg SKAT om at genoptage sagsbehandlingen af udtalelsen af 1. maj 2018 vedrørende handelsprisen på ovennævnte ejendomme ("Ejendommene"), hvorved SKAT har vurderet Ejendommenes handelspris til kr. 116.000.000 ("Udtalelsen").

Udtalelsen er givet efter anmodning fra Københavns Kommune til brug for fastsættelse af prisen for Sagsøger Andelsboligforenings eventuelle frikøb af den på Ejendommene tinglyste tilskudsdeklaration i medfør af § 2 i bkg. 1965-08-10 nr. 314 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser med senere ændringer ("Bekendtgørelsen").

...

SKAT har baseret Udtalelsen på følgende:

- 1) en årsleje på kr. 2.971.567 (pr. Ejendom), der ikke er retvisende for Ejendommene, når der sammenholdes med årsrapporten for 2017 (bilag 1) og budgettet for 2018 (bilag 2);
- 2) en lejefaktor på 22, der ikke kan betragtes som markedskonform i det nuværende marked, jf. tilgængelige markedsdata (bilag 3, side 17); og
- 3) en yderligere reduktion af lejefaktoren med 20% fra 22 til 17,6 begrundet i Ejendommenes vedligeholdelsesstand, der ikke kan anses som retvisende, når der henses til Ejendommenes tilstandsvurdering fra 2017 (bilag 4, side 13), der skønner den aktuelle genopretningsudgift til ca. kr. 20 mio.

...

Københavns Kommune har parallelt med indgivelsen af nærværende anmodning om genoptagelse indgivet klage til Skatteankestyrelsen, der forventes at suspendere klagesagsbehandlingen indtil der foreligger svar fra SKAT på nærværende anmodning.

... ”

Samme dag indgav Advokat 3 fra Horten på vegne af Københavns Kommune klage til Skatteankestyrelsen over SKATs udtalelse af 1. maj 2018 om handelsværdien på ejendommene.

Ved kendelse af 21. maj 2019 afviste Landsskatteretten Københavns Kommunes klage vedrørende SKATs udtalelse af 1. maj 2018 om handelsværdien af andels-boligforeningens to ejendomme. Af Landsskatterettens afgørelse og begrundelse fremgår følgende:

” ...

Landsskatteretten afgørelse og begrundelse

Skatteforvaltningsloven 96 og 5 11 har følgende ordlyd,

§ 6. stk. 1. Vurderingsankenævnene afgør klager over told- og skatteforvaltningens afgørelser efter:

1. Lov om vurdering af landets faste ejendomme.
2. Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr.3
3. Ejendomsvurderingsloven

§ 11. Landsskatteretten afgør, medmindre andet er bestemt af skatteministeren efter 5 14, stk. 2, klager over:

1) Told- og skatteforvaltningens afgørelser, hvor klagen ikke afgøres af skatteankeforvaltningen, et skatteankenævn, et vurderingsankenævn eller et motorankenævn. 2) Skatterådets afgørelser.

Stk. 2. Landsskatteretten afgør sager, som et vurderingsankenævn eller skatteankeforvaltningen har henvist til afgørelse i Landsskatteretten, jf. § 6 a, stk. 1, og § 4 a, stk. 3. Stk.

3. Landsskatteretten afgør sager, som Skatteministeriet har indbragt for Landsskatteretten efter § 40, stk. 1,

Stk. 4. Landsskatteretten aflør i øvrigt klager, der efter anden lovgivning er henlagt til Landsskatteretten til afgørelse, og som ikke efter regler udstedt i medfør af § 35 b, stk. 3, skal afgøres af skatteankeforvaltningen.

Vurderingsankenævnene har kompetence til at træffe afgørelse, hvor der foreligger en klage over told og skatteforvaltningens afgørelser i henhold til vurderingsloven, jf. skatteforvaltningslovens § 6, stk. 1, nr. 1. Landsskatteretten skal træffe afgørelse i sådanne sager, hvor sagen af skatteankeforvaltningen er blevet visiteret til retten efter § 35 b, stk. 4, jf. stk. 1, 2 eller 3, eller klageren selv vælger, at sagen skal afgøres af retten efter § 35 b, stk. 5. Endvidere fremgår det af § 11 at Landsskatteretten afgør klager over Told- og Skatteforvaltningens afgørelser.

For klage til vurderingsankenævnene og Landsskatteretten gælder således, at der alene er klageadgang, såfremt der er truffet afgørelse af SKAT.

I forvaltningslovens § 2's forstand sigtes der med udtrykket "truffet afgørelse" til udfærdigelse af forvaltningsakter. Herved forstås udtalelser, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde.

Af forarbejderne til skatteforvaltningsloven (bemærkningerne til lovforslag nr. 110 af 24. februar 2005, punkt 4.17) fremgår:

"Begrebet afgørelse anvendes om en retsakt; det vil sige en udtalelse, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde".

Begrebet svarer dermed til det almindelige afgørelsesbegreb i forvaltningsloven.

Af forarbejderne til forvaltningslovens § 2, stk. 1 (bemærkningerne til lovforslag nr. L 4 af 2. oktober 1984), fremgår således:

"Med udtrykket "truffet afgørelse" sigtes til udfærdigelse af retsakter, dvs. udtalelser, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde.

Det fremgår af kommunens brev af 28. august 2017, at SKAT anmodes om en vurdering af ejendommens handelsværdi iht. frigørelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) og bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforenin-

gers frigørelse for tilskudsbestemmelser, der er udstedt med hjemmel i frigørelseslovens § 2, stk. 2.

Det fremgår af § 2 i bekendtgørelsen, at foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb svarende til forskellen mellem den godkendte oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Vurderingen foretages efter reglerne om vurdering i lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme.

Retten bemærker, at SKAT i brev af 1. maj 2018 til kommunen har udtalt, at ejendommens handelsværdi pr. 1. maj 2018 skønsmæssigt vurderes til 116.000.000 kr. SKATs udtalelse har ikke ændret ansættelsen af ejendommens ejendoms- og grundværdi pr. 1. maj 2018.

På den baggrund finder Retten, at der ikke ved SKATs brev er truffet en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, i form af en ansættelse af ejendommens grund- og ejendomsværdi med hjemmel i vurderingsloven eller i øvrigt har fastsat hvad der er ret i foreliggende tilfælde.

Hverken vurderingsankenævnet eller Landsskatteretten har således kompetence til at behandle nærværende klage, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 og 11 modsætningsvis.

Landsskatteretten afviser derfor klagen.
...”

Der har under sagen været gennemført syn og skøn med henblik på at fastslå værdien af ejendommene tilhørende Sagsøger Andelsboligforening.

Der har endvidere været gennemført syn og skøn med henblik på at fastslå omkostningerne til renovering af ejendommens tag.

Skønsmand 1 har den 26. august 2021 vurderet ejendommens forventelige kontante handelsværdi pr. 1. maj 2018 således:

” ...

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes vurdere ejendommens forventelige kontantværdi i fri handel som udlejningsejendom pr. 1. maj 2018, idet vurderingen skal foretages efter reglerne om vurdering i Ejendomsvurderingsloven, jf. denne lovs § 15, stk. 1 og 4.

Handelsværdien er ejendommenes forventede kontante handelsværdi i fri handel, som ejendommene er og forefindes ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturforhold, dvs. det anslåede beløb, som ejendommene vurderes at kunne sælges til på vurderingsdagen mellem en interesseret køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uafhængige parter efter rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

Skønsmanden bedes ved vurderingen se bort fra den på ejendommene hvilende tilskudsdeklaration, tinglyst den 6. august 1923, og eventuelle andre servitutter af privatretlig karakter uden angivelse af en herskende ejendom, jf. Ejendomsvurderingslovens § 15, stk. 4.

Svar på spørgsmål 3:

På baggrund af den foretagne besigtigelse, de modtagne dokumenter, indhentede oplysninger, diverse beregninger og ud fra mit kendskab til prisniveauet i området, kan jeg efter bedste evne og overbevisning besvare det stillede vurderingstema:

Kr. 142.000.000,00

skriver kroner éthundredefiretantomillioner 00/100, kontant.

En afkastberegning viser et afkast på 2,35% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 696 pr. m² og et exitafkast på 4,25% ved en BRL § 5, stk. 2 leje på kr. 1.400 pr. m².

Afkastprocenterne svarer til de forrentningskrav en investor/køber vil stille til ejendommens afkast.

Der henvises i øvrigt til vedlagte fulde vurderingsrapport med tilhørende bilag, (Bilag B) hvor skønsmanden redegør for sine beregninger og overvejelser i forbindelse med fastsættelsen af handelsværdien.

... ”

Skønsmand 1 har den 13. april 2023 under inddragelse af den tekniske Skønsmand 2's skønserklæringer vedrørende omkostninger til renovering af ejendommenes tag afgivet en supplerende skøn-serklæring om ejendommenes forventelige kontante handelsværdi pr. 1. maj 2018, hvoraf fremgår blandt andet:

” ...

Spørgsmål SS 3:

Skønsmanden har ved fastsættelsen af ejendommenes forventelige kontante handels-værdi pr. 1. maj 2018 til kr. 142.000.000 i besvarelsen af spørgsmål 3 bl.a. lagt vægt på den forudsætning vedrørende omkostningerne til renovering af ejendommenes tag, der følger af vurderingsrapporten (Bilag B til skønserklæringen), s. 14:

” I ovennævnte værdiansættelse er der i år 1 skønsmæssigt hensat kr. 21.000.000 til genopretning af ejendommen, jf. sagens bilag E ”Tilstandsvurdering” udarbejdet den 13. januar 2017 af OBH-Gruppen.”

Skønsmanden bedes oplyse, hvorledes handelsværdien ved besvarelsen af spørgsmål 3 skal fastsættes, såfremt det i stedet lægges til grund, at der skønsmæssigt i år 1 skal hen-sættes kr. 38.294.028 (inkl. moms) alene til renovering af ejendommenes tag, jf. besva-relsen af spørgsmål 3 til den supplerende skønserklæring af 25. oktober 2022 fra teknisk skønsmand, Skønsmand 2, og dennes udarbejdede ”Erklæringsbilag 03-rev. 25.10.2022-Økonomiark-inkl.moms-2018-2021-K1-K4” , idet det bemærkes at oven-nævnte beløb fremkommer som en 20 % opskrivning af det samlede skønnede omkost-ningsbeløb for begge ejendomme i K1 2018, jf. den tekniske skønsmands bemærkninger i besvarelsen af nævnte spørgsmål 3 om usikkerheden ved det skønnede omkostningsbeløb samt besvarelsen af spørgsmål SS IB i den yderligere supplerende skønserklæring af 19. januar 2023 fra teknisk skønsmand, Skønsmand 2.

Svar på spørgsmål SS 3:

Såfremt der på tidspunktet for besvarelsen af spørgsmål 3 (26. august 2021) skønsmæs-sigt skulle hensættes kr. 38.294.028 i år 1, alene til renovering af ejendommenes tag, i stedet for de kr. 21.000.000 som der er anvendt ved besvarelsen af spørgsmål 3, kan ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) beregnes til kr. 127.500.000 (af-rundet).

Ny DCF-beregning er vedlagt som bilag 23-1011-C.

En afkastberegning viser ved ovennævnte værdiansættelse et afkast på 2,87% før refu-sion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 723 pr. m² og et exitafkast på 4,25% ved en LL § 19, stk. 2 leje (tidligere BRL § 5, stk. 2) på kr. 1.400 pr. m².

Der er ved beregningen taget højde for rettelsen som anført i besvarelsen af spørgsmål SS IB.

Spørgsmål SS 4:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorledes handelsværdien ved besvarelsen af spørgsmål 3 al-ternativt skal fastsættes, såfremt det i stedet lægges til grund, at der skønsmæssigt i år 1 skal hensættes kr. 31.911.690 (inkl. moms) alene til renovering af ejendommenes tag, jf. besvarelsen af spørgsmål 3 til den supplerende skønserklæring af 25. oktober 2022 fra

teknisk skønsmand, Skønsmand 2, og dennes udarbejdede ”Erklæringsbilag 03-rev. 25.10.2022-Økonomiark-inkl.moms-2018-2021-K1-K4”, idet det bemærkes at oven-nævnte beløb fremkommer som det samlede skønnede omkostningsbeløb for begge ejendomme i K1 2018, jf. den tekniske skønsmands erklæringsbilag til den supplerende tekniske skønserklæring af 25. oktober 2022.

Svar på spørgsmål SS 4:

Såfremt der på tidspunktet for besvarelsen af spørgsmål 3 (26. august 2021) skønsmæssigt skulle hensættes kr. 31.911.690 i år 1, alene til renovering af ejendommens tag, i stedet for de kr. 21.000.000 som der er anvendt ved besvarelsen af spørgsmål 3, kan ejendommens kontante markedsværdi (handelsværdi) beregnes til kr. 133.600.000 (af-rundet).

Ny DCF-beregning er vedlagt som bilag 23-1011-D.

En afkastberegning viser ved ovennævnte værdiansættelse et afkast på 2,73% før refusion ved en omkostningsbestemt leje på kr. 723 pr. m² og et exitafkast på 4,25% ved en LL § 19, stk. 2 leje (tidligere BRL § 5, stk. 2) på kr. 1.400 pr. m².

Der er ved beregningen taget højde for rettelsen som anført i besvarelsen af spørgsmål SS IB.
... ”

Forklaringer

Vidne 2 har forklaret blandt andet, at hun er formand for andelsboligforeningen. Til daglig arbejder hun i et rederi, hvor hun er IT- og HR ansvarlig. Hun har boet som barn i foreningen men har været flyttet fra foreningen og er så kommet tilbage. Hun har været i bestyrelsen fra 2007 først som suppleant, og siden 2016 har hun været formand.

Andelsboligforeningen har siden 2006, hvor de opdagede, at de havde deklara-tionen, ønsket at frikøbe sig fra deklara-tionen. Den primære grund til, at de ville frikøbe sig, var, at de havde vanskeligheder med at finansiere større vedli-geholdelser på ejendommene, idet de ikke kunne optage lån i ejendommene.

Foreholdt bilag A skrivelse af 23. juni 2014 var hun ikke involveret i den første henvendelse til kommunen. Hun kan ikke se, at de gjorde noget aktivt fra fore-ningen for at få det frikøbstilbud, som de modtog.

Vedrørende tilstandsvurderingen fra OBH-gruppen er den indhentet i forbin-delse med, at de skulle lave en energiplan i ejendommen. I den forbindelse blev de også tilbudt at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan. De var godt klar over,

at taget skulle laves, idet der var synlige skader og huller på, men udgangs-punktet var energiplanen. Foreningen har ikke selv brugt OBH-rapporten til noget. Der er flere ting, der er forkert i rapporten blandt andet med hensyn til prisen på stilladser, og hvad der kunne genbruges af taget. OBH-gruppen har aldrig været rådgiver for foreningen. Foreningen har benyttet SBS som rådgiver. SBS var også inde over vedrørende noget byfornyelse. Byfornyelsesansøgningen startede i 2017, hvor de påbegyndte byfornyelsesprojektet. Sammen med en frikøbsmulighed var de parate til at gå i gang med projektet, hvor de blandt andet kunne få lavet taget. De var klar over, at de skulle sende ansøgningen hurtigt. De afventede frikøbstilbud fra kommunen. Ansøgningen om byfornyelse blev indgivet i juni 2018. Tagrenoveringen var fastsat til 40 mio. kr. Det var SBS, der udarbejdede ansøgningen til kommunen.

Foreholdt kommunens skrivelse af 28. august 2017 kan hun ikke forstå, at OBH-rapporten skulle have været medsendt til kommunen. Det er ikke en rapport, som de har anvendt.

Hun har læst de tekniske skønserklæringer. De vurderinger, der blev lavet, er retvisende med hensyn til renovering af tag. I august 2018 rettede de på ny henvendelse til kommunen. På dette tidspunkt var hun formand for foreningen.

De ønskede at frigøre sig og fik Skats vurdering på de 116 mio. kr. De ønskede at frikøbe sig, og de havde mulighed for at tage lån og havde finansieringen i orden. Renten var på dette tidspunkt under 1 %.

De regnede herefter med, at kommunen ville aflevere et frikøbstilbud, og det undrede dem meget, at kommunen ikke kom med et tilbud.

De var i kontakt med andre andelsforeninger bl.a. Andelsboligforening, der fik sig frikøbt i 2017 på grundlag af Skats vurdering.

De havde en korrespondance med kommunen, hvor foreningens advokat bad om et frikøbstilbud på grundlag af Skats vurdering. De havde forinden drøftet det i foreningen. Hun forventede, at der ville komme et frikøbstilbud - om ikke andet så på et andet grundlag. Hun forventede, at kommunen ville komme med et tilbud svarende til Skats vurdering. Stævningen blev udtaget 2 dage efter, idet de havde travlt på grund af byfornyelsesprojektet.

Person 3's valuarvurdering har de først set i forbindelse med retssagen.

Foreholdt resultatopgørelsen i foreningens årsrapport for 2017 side 9 forklarede Vidne 2, at de altid har opkrævet højere husleje, end de skulle. Dette var begrundet i, at de ønskede at have finansieringen i orden. De lavede en 2%

stigning hvert år for at have penge til vedligeholdelse af taget. Herudover har de også haft udgifter til advokater.

Hvis foreningen fik tilbuddet nu, ville renterne være højere, ligesom håndværkerudgifterne er steget, og det ville blive meget dyrt. De er dog stadig interesserede i at frikøbe sig. Konsekvensen vil blive en forhøjelse i huslejen, indtil beløbet er betalt.

Vidne 1 har forklaret blandt andet, at han, inden han gik på pension, var chefkonsulent for Afdeling i Københavns Kommune. Der havde han blandt andet ansvaret for tilskudsdeklarationerne. Foreholdt sin forklaring i Østre Landsret af 7. februar 2022 side 2-3 er det korrekt, det der står, og det har været gældende i 100 år, nemlig at bevare billige boliger i København, og det er stadig gældende. Der er sket lidt siden, idet antallet af boliger med tilskudsdeklarationer er faldet en smule. Midlerne, der kommer ind fra tilskudsdeklarationerne, skal anvendes til særlige formål som beskrevet i deklARATIONERNE. Det, der kommer ind ved, at man frikøber sig fra hjemfaldspligten, går ned i kommunens kasse, og der er ikke angivet, hvad disse beløb skal bruges til. Det er et helt andet retsområde.

Der er en interesse i, at midlerne bliver brugt som angivet i deklARATIONEN. Det er vigtigt, at beløbet, som skal betales ved frikøb, er korrekt. Konsekvensen ved at fastsætte et for lavt beløb vil være, at der ikke ville være så mange midler til opfyldelse af deklARATIONENS beskrevne formål.

Organiseringen i den andelsforening, der er i denne sag, er den private model. Men dette bevirker ikke, at det stadig er en tilskudsejendom med en påhvilende deklARATION. Støtten medfører, at der er nogle betingelser. Det kan ikke sammenlignes med boliger, hvor der frikøbes en hjemfaldspligt. Administrationen af disse ligger i Københavns Kommunes økonomiafdeling og ligger således ikke i det regi, som han var chefkonsulent for. Det er en helt anden forvaltningsafdeling.

Han er ikke enig i, at man ved tilskudsdeklarationerne er bundet af en vurdering afgivet af Skat eller en valuar, hvis man synes, at vurderingen er forkert.

Han ved ikke, om Økonomiforvaltningen gør det på en anden måde ved tilbagekøbsordningen, som den er beskrevet på hjemmesiden.

Københavns Kommunes Afdeling, hvor han var ansat, har ikke anset sig som bundet af den samme ordning. De har altid anmodet Skat om en vurdering, når de har fået en henvendelse om frikøb, og det har de også gjort ved denne ejendom i 2014 og i 2017. De fik en vurdering i 2014, som de fremsatte et frikøbstilbud på, men tilbuddet blev ikke accepteret. I 2017 kom an-

delsforeningen tilbage, og der indhentede Københavns Kommune en ny vurdering fra Skat, og den vurdering mente kommunen ikke var seriøs. De har altid fulgt Skats vurderinger med undtagelse af denne i 2017, hvor de ikke fandt, at Skats vurdering var foretaget seriøst. Efter denne sag har kommunen mistet tilliden til Skats vurderinger og har meddelt dem, der ville have et frikøbstilbud, at de vil indhente en valuarvurdering, og at denne kostede penge.

Ved Skats vurdering i 2014 havde kommunen ikke indsigelser. I 2018 var der andre forhold, der spillede ind. Tilbuddet i 2014 blev ikke godkendt, og han mener, at det var, fordi andelsforeningen ville have godkendt flere forbedringer.

Det var Advokat 2, der på foreningens vegne bad om et frikøbstilbud i 2017. Foreholdt at der i kommunens brev til andelsboligforeningen er henvist til en tilstandsrapport fra OBH-gruppen, går han ud fra, at han havde fået denne tilsendt fra foreningen, ellers ville han ikke have nævnt den.

Han kan ikke huske, hvordan de fik den i hænde. Han mente, at det anførte i rapporten om, at bygningernes vedligeholdelse var middel, havde en indflydelse på vurderingen. Skat havde i 2014-vurderingen givet et fradrag på grund af bygningernes dårlige vedligeholdelse, der var under middel. Vedrørende altanprojektet har det været forelagt for kommunen, og forbedringen er godkendt.

Der gik lang tid, før de fik vurderingen fra Skat. Det, der slog ham ved Skats vurdering, var, at vurderingen var så langt fra handelsværdien, som de mente den havde. Det, Skat havde gjort, var, at de har taget vurderingen fra 2014 på 102 mio. kr. Herefter har de tillagt værdien af altanforbedringen på 14 mio. kr.

hvilket giver 116 mio. kr., som Skat har vurderet ejendommene til. Det betød, at Skat ikke mente, at der har været en prisudvikling på ejendommene fra 2014 til 2018. Det vidste enhver, at det ikke kunne være rigtigt. Der var ikke tale om en seriøs vurdering, og derfor skrev han til Advokat 2, at kommunen ikke kunne godkende vurderingen.

Den årsrapport, han nævnte i sin skrivelse, er foreningens årsregnskab for 2017. På side 9 kan man se, at ejendommens boligafgiftsindtægter er 6,5 millioner.

Han er enig i, at Skat ved en vurdering må fastsætte en markedslejeværdi. Men i Skats vurdering har man ikke engang taget udgangspunkt i de tal, der er oplyst i årsregnskabet.

Skat bruger en lejefaktor 2. Det var Horten, der hjalp ham med at fremkomme med en kvalificeret kritik. Ved en afkastgrad, som der er angivet i Red-rapporten på 3,4%, skal kapitaliseringsværdien være noget højere.

Det var vedligeholdelsesplanen / tilstandsrapporten, han henviste til vedrørende ejendommens vedligeholdelsestilstand.

E-mailen fra Advokat 2 er ikke en frikøbserklæring. Han bad om at få et tilbud.

Kommunen ønskede en vurdering i 2021. De havde behov for en aktuel vurdering, som skulle lægges til grund, men den blev bestridt fra begge sider. Der blev aldrig lavet et frikøbstilbud på den aktuelle vurdering.

Han er uddannet som cand.jur. fra Københavns Universitet. Han har ikke arbejdet som valuar og har ikke været ansat i Skat. I dag er der 22 ejendomme med tilskudsdeklaration.

Ejendom siger ham ikke noget, men det kan være ejendommen på Andelsboligforening. Andelsboligforening frikøbte sig i 2016. Ejendom siger ham ikke noget. Der var to ejendomme. Det kan godt være, at de begge var i 2016. Han vil tro, at frikøbsværdien på disse ejendomme er sket på Skats vurdering.

De har haft nogle forespørgsler på ejendomme, hvor han har meddelt, at et tilbud ville blive givet efter indhentelse af en valuarvurdering. Herefter har kommunen ikke hørt mere. Han har også oplyst, at indhentelsen af vurderingen ville koste penge. En valuarvurdering ville kunne lægges til grund, hvis det var aftalen. Hvis der alene er tale om en foreløbig vurdering, vil den ikke være bindende. Man kan ikke indbringe en valuarvurdering for landsskatteretten.

Man kan ikke frikøbe sig, før man har fået et frikøbstilbud. Vedrørende tilbudet i 2014 er det sket på foranledning af andelsforeningen, idet andelsforeningen overvejede at frikøbe sig. Københavns Kommune fremsætter ikke frikøbstilbud af egen drift.

Han har ikke deltaget i administrationen af frikøb af hjemfaldspligt. Han ved, at man ikke tidligere kunne frikøbe sig for en hjemfaldspligt. Det blev så ændret, og herefter gjorde man det på grundlag af vurderinger fra Skat. Senere er man så gået over til valuarvurderinger.

Han startede i byfornyelsesafdelingen, men der var han ikke 2018. På dette tidspunkt var han udelukkende på det støttede byggeri.

Skønsmand 2 har indledningsvist vedstået de tre erklæringer, han har afgivet i sagen og forklaret, at han er uddannet tømrer i 2003, og at han har vide-

reuddannet sig til bygningskonstruktør i 2012-2016. Siden da har han arbejdet i entreprenørbranchen i en tegnestue, og de sidste 3 år har han arbejdet som selv-stændig rådgiver.

Han var med til selve skønsforretningen i sagen og har siden besigtiget ejendommene to gange på egen hånd. Ejendommen bar præg af, at den kunne trænge til vedligeholdelse. Han har blandt andet besigtiget taget indefra og udefra. Der er ikke tvivl om, at tagets vedligeholdelsesstand er under middel.

Taget er fra 1923 og dermed omkring 100 år gammelt. Et tegltag kan under de rette omstændigheder holde mellem 80 og 100 år.

Vedrørende spørgsmål 2 og 3 om, hvilke arbejder der er påkrævet og omkostningerne forbundet hermed, og spørgsmål IA om forbedringer samt SS 1 vedrørende supplerende arbejder forklarede Skønsmand 2, at tagsten og rygsten var meget ældede og udtjente, og tagkonstruktion, der var blevet forstærket indefra, trængte også til at blive skiftet ud og dimensioneret, så den kunne bære den rette last. Udvendigt var der nogle skotrender af brædder, der så udtjente ud, og indefra var der noget, der skulle udskiftes og dimensioneres efter nye regler. Skorstenene på bygningerne og murværket stod med fuger, der var løse, og som smuldrende. I dag bruger man undertag og klemmelister, der ikke er på bygningen i forvejen. Han har vurderet, at man skulle have fast undertag, der består af tagplader, og hvor der bliver lagt tagpap med nogle klemmelister. I dag er der nogle krav til tagkonstruktionen i forhold til ventilation og brands-palte, som ikke var der for 100 år siden. Han har desuden inddraget en post vedrørende isolering, der er lovkrav om i dag. De forhold, han har nævnt i sin besvarelse, er de forhold, han mener, er nødvendige til ejendommens vedligeholdelse, og med inddragelse af de arbejder, der skal udføres, så ejendommene opfylder kravene i bygningslovgivningen i dag.

I spørgsmål 1B blev han bedt om at skønne de omkostninger, der måtte være ved vedligeholdelse i 2018 og 2021. For at finde priserne i 2018 tog han udgangspunkt i en prisbog fra 2021, og omregnede priserne til, hvad det ville have kostet i 2018. Han regnede bagud ved hjælp af oplysninger fra Danmarks Statistik. Corona-pandemien medførte en stor stigning i materiale- og håndværker-priser.

Hans samlede opgørelse over omkostningerne på 15.955.844 kr. i 2018 angår én ejendom. Det er muligt, at man i en licitation kan opnå en bedre pris, hvis arbejdet angår to ejendomme, men han har taget udgangspunkt i prisen pr. ejendom.

Han har beregnet det samlede omkostningsbeløb ved at kigge på, hvad der tilgår af materialer og arbejder i sådan en renovering. Priserne er taget fra prisbogen, og arbejderne har han taget ud fra sine egne erfaringer med priser. Han har været inde at måle areal og omfang på ejendommen og herfra beregnet, hvor meget der skal bruges af arbejder og materialer. Omkostninger til byggeplads er

opgjort til 12 ½ % af de samlede omkostninger, og der er indregnet 10 % af entreprisesummen til rådgivende ydelser, udbud og licitation samt tilsyn. Det giver samlet de omkostninger, renoveringen efter hans skøn vil koste.

Der er forbundet en vis prisusikkerhed i de skønnede udgifter, som han har anført i sin besvarelse af spørgsmål 3 og SS 3. Det er normalt at regne med en prisusikkerhed på +/- 20 %. Det er et groft estimat i starten, og først når man har fået gennemtegnet og projekteret projektet, kan man budgettere med et mere præcist prisestimat. Foreholdt sin besvarelse af spørgsmål SS IB, hvoraf fremgår, at ”Det er skønsmandens vurdering, at priserne efter indkomne udbud kan være op til 20 % højere end prisestimatet – som er baseret på et groft skøn – før projektering, udbud og endelig licitation”, forklarede Skønsmand 2, at man først kender prisen, når man har fået de indkomne tilbud, og prisen kan både blive højere eller lavere, end han har skønnet. Så der kan være en usikkerhed i begge retninger for de budgetter, man arbejder med.

Han var bekendt med og har kigget på OBH-gruppens tilstandsvurdering og vurdering af omkostninger til genopretning af ejendommene i 2017. Han er blevet bedt om og er kommet med sin vurdering af, hvad tingene vil koste, og kan ikke svare på, hvorfor OBH-gruppen er kommet til et andet resultat.

Forespurgt af advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll bekræftede skønsmand Skønsmand 2, at hans besvarelse af spørgsmålene SS IF og delvis SS IG må udgå, idet han ikke har faglig kompetence indenfor den lejeretlige sondring mellem forbedringer og vedligeholdelse, som han også har meddelt retten og parterne den 23. februar 2023. I hans besvarelse af spørgsmål SS 1G står de første tre afsnit korrekt, men ellers udgår resten.

Hans besvarelse af spørgsmål 1A og 1B indeholder ikke en lejeretlig sondring mellem forbedringer og vedligeholdelse. Det er heller ikke en lejeretlig vurdering, han har foretaget i besvarelsen af spørgsmål SS 4.

Han har i sit svar på spørgsmål 3 beskrevet, hvad han har gjort for at finde frem til priserne. Han tog udgangspunkt i MOLIOs prisbog fra 2021 for renovering af tagdele, hvor gennemsnitspriserne for de forskellige tagdele og arbejdslønnen herfor fremgår. Han har efterfølgende indeksreguleret priserne til 2018-priser.

De priser, han ikke kunne slå op, har han skønnet. Koderne fra prisbogen fremgår af første kolonne i hans regneark. Hvis prisen beror på hans skøn, fremgår det i samme kolonne. Nogle af hans skønnede priser er beregnet ud fra f.eks. tilbud på stillads, han har fået i andre sager. Han har tidligere projekteret tagprojekter men ikke i den her størrelse.

Ved beregningen af omkostninger ved tagrenovering har han taget udgangspunkt i, at der ikke sættes stillads op på hele taget på én gang, hvilket er meget

bekosteligt. Man kan gøre det billigere ved at sætte stillads og overdækning op på en del af ejendommen, som man genbruger, når denne del af ejendommen er færdigrenoveret. Han kan ikke svare på, om hans metode er anderledes end OBH-gruppens prisberegning, som fremgår under bilag 2, overslag for ta-grenovering.

Han har beregnet omkostningerne ud fra, hvad det koster at renovere én bygning. Det beløb skal man så anvende pr. bygning. Han kan ikke svare på, om man kunne opnå en besparelse i en licitation ved at udbyde projektet samlet for begge bygninger. Det afhænger af mange ukendte faktorer.

Skønsmand 1 har forklaret, at han har afgivet tre skønserklæringer i sagen. Han har genopfrisket sin hukommelse og kan vedstå sin besvarelse af spørgsmålene. Han er uddannet ejendomsmægler og valuar. Han har arbejdet knap 16 år hos Virksomhed 1 som erhvervsmægler, hvor de varetog alle former for interesser ved salg og udlejning af erhvervsejendomme. Siden 2016 har han været selvstændig erhvervsmægler og har primært arbejdet med vurdering af erhvervsejendomme og andelsboliger.

Han har besigtiget ejendommene forud for udarbejdelse af skønserklæringerne. Foreholdt hans vurderingsrapport af 26. august 2021, afsnit 12, hvoraf fremgår, at ”Ejendommens vedligeholdelsesstand vurderes til at være under middel, og der må således påregnes en større hensættelse til genopretning af ejendommen”, forklarede Skønsmand 1, at dette udsagn byggede på til-standsrapporten udarbejdet af OBH-gruppen, hvor udgifter til vedligeholdelse af ejendommene – primært taget – var estimeret til ca. 21 mio. kr. Det havde betydning for hans værdiansættelse på den måde, at der i år 1 blev hensat 21 mio. kr. til genopretning af ejendommene. Alle professionelle investorer vil som regel udarbejdet en DCF-beregning. DCF står for Discount Cash Flow og er et regneark, der udarbejdes i forbindelse med værdiansættelse af erhvervsejendomme. Det kan være en 10-årig, 15-årig og 20-årig DCF-beregning. En investor vil vurdere ejendommens stand, herunder om der er nogle efterslæb, som der skal tages højde for i DCF-beregningsperioden. Udgifterne til vedligeholdelse vil blive indsat i DCF-beregningen i de år, hvor man skønner, de skal laves. I dette tilfælde, hvor der var nogle grundlæggende ting ved taget, der skulle laves, så snart investoren havde købt ejendommene, ville en investor indregne udgifterne til nyt tag i år 1 efter erhvervelse af ejendommen.

Han har i forbindelse med sin besvarelse af de supplerende spørgsmål læst de tekniske skønserklæringer, som der refereres til i spørgsmål SS IA, men han har ikke forholdt sig kritisk til Skønsmand 2's skønserklæringer. Han har forholdt sig til, hvad der må betragtes som forbedringer i lejeretlig forstand. Posterne er alene skrevet i stikordsform, og det kan derfor være svært at bedømme, om der er tale om vedligeholdelse eller forbedringer.

Han har i sin besvarelse af spørgsmål SS ID taget højde for sin besvarelse af spørgsmål SS IA om, hvorledes tagprojektet vil påvirke ejendommens handels-værdi. En investor vil ikke betale mere for ejendommene, end hvad han mener, de er værd. Hvis en investor har en rapport, der angiver, at der skal hensættes 21 mio. kr. til renovering, trækker han det beløb fra i forbindelse med ejendom-mens værdiansættelse. Det kan godt være, at en del af beløbet til istandsættelse er forbedringer, men det kræver, at man ved nærmere, hvad der skal laves, og som udgangspunkt vil en investor trække det beløb, han skal bruge, fra i år 1.

Som han har anført ved besvarelsen af spørgsmål SS IC, har han ved de markeds-mæssige vurderinger taget højde for Blackstone-indgrebet, der trådte i kraft pr. 1. juli 2020. Værdiansættelsen i denne sag er sket pr. 1. maj 2018, og altså inden Blackstone-indgrebet trådte i kraft.

Det er rigtigt, at han i erklæring af 26. august 2021 har anført, at direkte sammenlignelige lejemål er vanskelige at finde. For at man kan sammenligne leje-målene, kræver det, at ejendommene ligger i nogenlunde samme område, har samme størrelse, samme indretning og samme vedligeholdelsesstand, jf. erhvervslejelovens § 13. Det er så godt som umuligt at finde. Derfor bruger man andre oplysninger, man kan finde, som en form for rettesnor for, i hvilket niveau lejen skal sættes. Det har ikke betydning, hvilken ydelse andelsboligerne betaler.

Der er altid forbundet en vis usikkerhed med sådanne vurderinger, men han vil anslå, at det rammer inden for markedsprisen med +/- 5 %.

Forespurgt af advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll forklarede Skønsmand 1, at hans besigtigelse af ejendommen ikke var en byggeteknisk gennemgang men en besigtigelse med henblik på at lave en valuarvurdering. Foreholdt OBH-gruppens rapport med angivelse af bygningens tilstand som "middel" for så vidt angår kælderydervægge og sokkel, ydervægge, vinduer og vinduespartier, yderdøre og indgangspartier, bagmure og indvendige skille-vægge, vandinstallationer, varme installationer og el-installationer, og at bygningens tilstand blev angivet til at være "under middel" for så vidt angår tagværk og tagbeklædninger og tagrum, og hvor bygningens generelle tilstand er vurderet "middel", forklarede Skønsmand 1, at han vurderede den generelle tilstand som "under middel" på baggrund af omkostningerne på 21 mio. kr., som OBH-gruppen havde vurderet, der skulle til for at genoprette ejendommene, hvilket beløb skal ses i forhold til den samlede vurdering af ejendommenes værdi på 120-150 mio. kr.

Vedrørende beregningen af den omkostningsbestemte leje forklarede Skønsmand 1, at hans korrektion af beregningen er indregnet i årslejen på

8.244.185, der fremgår af hans DCF-beregning. Denne beregnede årsleje er upå-virket af de beløb, der hensættes til istandsættelse. Det, der varierer, er det be-løb, der skønsmæssigt afsættes til genoprettelsesomkostninger. Det er således den samme årsleje, han har anvendt i alle sine beregninger.

Han har lagt et forrentningskrav på 4,25 % til grund for sine beregninger. Et exit-afkast er den forrentning, en investor vil få for sin investering efter 15 år.

Han har ikke beregnet forrentningskravet, men han har lagt et forrentningskrav på 4,25 % ind som forudsætning for sine beregninger, fordi det er det, man må forvente, at en investor vil have ud af sin investering. Et lavere forrentnings-krav giver en højere ejendomsvurdering, og et højere forrentningskrav giver en lavere værdiansættelse af ejendommene. Han er enig i, at størrelsen af forrent-ningskravet har stor påvirkning på det samlede resultat. Han er 99 % sikker på, at forrentningskravet er 4,25 %. Foreholdt markedsanalyse fra Marked Report, RED, fra februar 2018 om et faldende forrentningskrav i 4. kvartal 2017 til 3,40 %, angår det sikkert rene boligudlejningsejendomme.

Andelsboligforeningens ejendomme er ikke rene boligudlejningsejendomme, da den også har en lille er-hvervsandel. Han kender ikke REDs markedsanalyse, men han byggede sit skøn over forrentningskravet på baggrund af et bredt udvalg af kilder, herun-der oplysninger fra EDC, Virksomhed 2, Colliers og alle de store. Det er selvfølgelig forbundet med en vis usikkerhed, men vi er i hvert fald ikke nede på 3,4 %. Det kan måske godt være 4,20 % eller 4,30 %. Det kan måske også være 4,1%, men han foretog en bred og grundig markedsundersøgelse og lagde sig på den baggrund fast på 4,25 %.

Om værdiansættelsen af forbedringer i spørgsmål SS IA forklarede Skønsmand 1, at han har skønnet en fordeling af udgifter til forbedringer og til vedligeholdelse. Han havde en form for excel-regneark med et skøn over, hvad der var forbedringer, som Københavns Kommune havde lavet. Hans skøn er lavet ud fra de bilag, han har haft til gennemsyn, herunder den tekniske skønsmand erklæring. Han har ikke været opmærksom på, at den tekniske skønsmands beregninger er lavet for én ejendom. Han opfattede det som et samlet beløb for ejendommene. Beløbet på 15.955.844 kr. for den samlede ta-grenovering har han opfattet sådan, at det var samtlige udgifter for renovering af ejendommenes tag. Hvis beløbet angår én bygning, skal det ganges med to i forbindelse med den lejeretlige forbedringsforhøjelse. I store tal vil det betyde, at merværdien på 1.200.000 kr. i 2018 vil blive cirka dobbelt så stor.

Forbedringsandelen påvirker handelsværdien. Beregningerne viser, at hvis der bruges 5 mio. kr. i år 1 til forbedringer, har man i samme omgang tabt ca. halv-delen af beløbet.

Retsgrundlag

Tilskudsdeklarationslovgivningen

I årene 1918-1921 blev der vedtaget flere love, der gav hjemmel til bevilling af tilskud til opførelse af billige boliger for ubemidlede personer med henblik på afhjælpning af boligmangel i blandt andet København.

Ved lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende Boligforholdene blev blandt andet bestemt følgende:

”Afsnit V. Tilskud og Financiering

§ 39

Til Opførelse af Boliger kan der af Statskassen ydes Tilskud saavel til Kommuners som til Byggeforeningers eller privates Byggeforetagender, forsaavidt disse paabegyndes in-den 1. April 1922. Tilskuddene kan højst andrage 20 pCt. af Anskaffelsessummen eller Ejendomsskyldværdien for Kommuner, Byggeforeninger eller private, der underkaster sig vedvarende Kontrol, jfr § 46, og 15 pCt. for private, der underkaster sig Kontrol i 12 Aar efter Tilskuddets Udbetaling. . .

Afsnit VI. Kontrolforanstaltninger m.v.

§ 46

De Boligforetagender, til hvilke der ydes Laan eller Tilskud ifølge denne Lov, er underkastede de Kontrolbestemmelser, som fastsættes af Indenrigsministeren, derunder Kontrol med, at Foretagender udføres på forsvarlig Maade med Hensyn til Materialers Anskaffelse, Bekostningerne ved Opførelsen, Tidsrummet for denne samt Foretagendets Plan og Udførelse i det hele, at Lejlighederne i de paagældende Ejendomme sikres Indehaverne paa rimelige Vilkaar, og at Avance ved Afhændelse af Ejendomme, Lejligheder eller Medlemsrettigheder anvendes paa en af Ministeren godkendt Maade. . . .”

I Cirkulære til Københavns Magistrat og samtlige Amtmænd angaaende Statstilskud og Statslaan til Boligbyggeri (Ministerialtidende nr. 1 af 5. januar 1921) blev der fremsat retningslinjer om kontrolforanstaltninger i forbindelse lån til byggeforeninger. Heraf fremgik blandt andet følgende i et afsnit om statstilskud til byggeforeninger:

” . . .

Desuden er Ministeriet sindet at forlange, at der i Foreningens Vedtægter indsættes Bestemmelser, der kan hindre, at de offentlige Tilskud ved Salg af Ejendommene realiseres som Gevinst for det enkelte Medlem, f. Eks. Bestemmelse i Foreningens Vedtægter om, at Avance ved Salg af en eller flere Ejendomme indenfor Foreningen eller ved Salg af Medlemsrettigheder skal baandlægges for en videre Udvikling af Foreningens Formaal eller for almene lokale Boligformaal, at Kommunen har Forkøbsret ved Salg af Ejendom-

mene og eventuelt, at der forbeholdes Kommunen Ret til at afkøbe Foreningen samtlige de Ejendomme, til hvilke der ydes Tilskud, efter Forløbet af et nærmere fastsat Antal Aar og til en nærmere fastsat Pris, eller at Foreningens Bestyrelse suppleres med et eller flere af Kommunalbestyrelsen valgte Medlemmer, samt at der fastsættes Bestemmelser om offentlig Kontrol med Retten til Opsigelse af de Lejere (Fremlejetagere), der ikke er Medlemmer af Foreningen; det bør udtrykkeligt indføres i Vedtægterne, at Medlemmerne skal tilhøre de mindre bemidlede Dele af Befolkningen, og at Indenrigsministeri-ets Samtykke udkræves til Vedtægtsændringer, Opløsning af Foreningen og Overdragelse af Ejendommen eller af Medlemsrettigheder. I Forbindelse hermed finder man Anledning til at oplyse, at Indenrigsministeriets Arbejdsudvalg ved Skrivelse af 2. Juli 1919 til Københavns Magistrat, Frederiksberg Kommunalbestyrelse, Den danske Købstadsforening, De samvirkende Sogneraadforeninger og Fællesorganisationen for Landkommuner med bymæssig bebyggelse har fremhævet Ønskeligheden af, at Kommuner-nes Opmærksomhed blev henledet paa de Andelsboligforeninger, som skylder Grundsælgerne eller Entreprenører deres Oprindelse, uden at Medlemmer (Lejerne eller Brugere) har Indflydelse paa Entrepriser etc., medens Stifterne til sin Tid erholder Dækning for deres Udlæg gennem Laan i Ejendommen og Medlemmernes Indskud. Det maa anses for at være af stor Betydning, at der fra Kommunalbestyrelsens Side føres nøje Kontrol med, at de offentlige Tilskud ikke inkasseres som Spekulationsgevinst af Foreningens Stiftere, men virkelig kommer de fremtidige Beboere af Foreningens Huse til gode.

Man henleder Kommunalbestyrelsernes og Byggeforeningernes Opmærksomhed paa, at der i Boligkommissionen af 1916's Betænkning III Side 105 og flg. findes aftrykt en Normalvedtægt for Byggeforeninger, til hvis §§ 4, 5, 10, 18 og 39 man særlig skal hen-vise, med Bemærkning, at den i Normalvedtægtens § 3 forudsatte Solidaritet mellem Medlemmerne ikke er en Betingelse for Opnaaelse af Statstilskud. . . . Foreningens Vedtægter bør desuden indeholde en udtrykkelig Henvisning til Indenrigsministeriets Beføjelse i Henhold til Loven til at fastsætte Regler angaaende offentlig Kontrol samt Bestemmelse om, at der til Vedtægtsændringer, Foreningens Opløsning og Overdragelse af Ejendomme eller Medlemsrettigheder udkræves Samtykke fra Indenrigsministeriet, og Bestemmelse om offentlig Kontrol med Opsigelse af Ikke-Medlemmer. I øvrigt vil der ved den nærmere Udformning af Kontrolbestemmelserne kunne tages Hensyn til særlige Ønsker hos de lokale Myndigheder. Vedtægterne eller Deklaration angaaende Kontrolbestemmelserne m.v. vil blive krævet tinglæst paa Ejendommen. For Københavns Vedkommende er der ved Samarbejde mellem Indenrigsministeriet, Københavns Magistrat og "Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber" udarbejdet en Deklaration, som de Byggeforeninger, der modtager Tilskud af det offentlige, maa udstede og lade tinglæse som Servitut paa Ejendommen.

Ved en Byggeforening maa almindeligvis efter de i vedkommende Love indeholdte Forudsætninger om Foreningernes Almennyttighed og efter den almindelige Opfattelse forstaas en Forening eller et Selskab, som er grundlagt i almennyttigt Øjemed og med udelukkende Hensyntagen til Medlemmernes og den stedlige Befolknings almindelige Boliginteresser, og i hvilke fremdeles Foreningen eller Selskabet som saadant er Ejer af

samtligE Ejendomme, medens Medlemmernes Rettigheder bestaar dels i Andels- eller Aktierettigheder, dels i en - i Reglen uopsigelig - Brugsret til en Lejlighed, samt hvori Foreningens eller Selskabets Lejligheder udlejes til Medlemmerne billigst muligt, og Overskud ved Overdragelse af Andele og Aktier samt af Foreningens eller Selskabets Ejendomme skal tilfalde almindelige Boligformaal under Offentlig Kontrol.

...”

Frikøbslovgivningen

Ved lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser blev der fastsat adgang til frigørelse fra tilskudsdeklarationer på ejendomme tilhørende private eller boligforeninger. Af loven fremgår blandt andet følgende:

”...

§ 1. Ejendomme, til hvis opførelse tilskud er ydet i medfør af de i stk. 2 omhandlede lovbestemmelse, kan på de i nærværende lov fastsatte vilkår frigøres for de forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af overskud m.v., som med hjemmel i de for tilskud-dets ydelse fastsatte vilkår er pålagt ejendommene. Når vilkårene for frigørelse er opfyldt, kan de om forpligtelserne tinglyste bestemmelser forlanges kvitteret til aflysning i tingbogen. Kvitteringen meddeles af kommunalbestyrelsen eller den, kommunalbestyrelsen bemyndiger hertil.

stk. 2. Lovens bestemmelser finder anvendelse på forpligtelser, der er pålagt ejendomme, hvortil tilskud er ydet i medfør af bestemmelserne i § 3 i lov nr. 48 af 5. februar 1918, § 3 i lov nr. 562 af 1. november 1918, § 3 i lov nr. 685 af 21. december 1918, § 3 i lov nr. 362 af 30. juni 1919, alle om statstilskud til kommunale arbejder m.m., § 5 i lov nr. 4790 af 10. september 1920 om forlængelse af og ændringer i forskellige boliglove m.m. og § 39 i lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende boligforholdene.

§ 2. For ejendomme, der tilhører private, kan ejeren forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud fra stat og kommune, for så vidt begæring herom fremsættes inden 1. juli 1966. Fremsættes begæring om frigørelse efter 1. juli 1966, skal der ud over de oprindeligt ydede tilskud betales 25 pct. I kommuner, hvor frigørelse hidtil er til-lagt på gunstigere betingelser for ejeren, kan frigørelse fortsat tillades på disse betingel-ser.

Stk. 2. For ejendomme, der tilhører byggeforeninger (boligforeninger), kan boligministe-ren tillade de ifølge deklaration eller vedtægter pålagte kontrolbestemmelser ophævet ef-ter nærmere af ham fastsatte retningslinjer...

§ 3. Frigørelsesbeløb skal indbetales kontant til kommunalbestyrelsen eller den, kommu-nalbestyrelsen bemyndiger hertil, eller afgøres ved udstedelse af pantebrev til samme, hvilket pantebrev afdrages over 20 år med lige store halvårslige afdrag og forrentes med 6 pct. p.a. af den til enhver tid værende restgæld...

*§ 4. De indbetalte frigørelsesbeløb med fradrag af udbetalinger i henhold til § 3, stk. 2, tilfalder det i deklARATIONERNE omhandlede udvalg, såfremt et sådant udvalg er nedsat, til anvendelse i overensstemmelse med de herom fastsatte regler. Er et udvalg som nævnt ikke nedsat, tilfalder de indbetalte beløb staten og kommunen med halvdelen hver.
...”*

I lovens forarbejder (lovforslag fremsat af boligministeren den 11. marts 1964) anføres blandt andet følgende i de almindelige bemærkninger (FT 1963-64, till. A, sp. 1584 ff.):

”...

Med hjemmel i en række love i årene 1918-21, jfr. senest lov nr. 150 af 1. april 1921 vedrørende boligforholdene, blev der ydet statslån og statstilskud til byggeri for mindre-bemidlede. Statstilskud blev ydet på betingelse af, at vedkommende kommune ydede et tilsvarende tilskud. Statstilskuddene, der højst kunne udgøre 20 pct. af anskaffelsessummen for de pågældende ejendomme, kunne ydes til kommuner, byggeforeninger og pri-vate.

For at hindre, at de offentlige tilskud ved salg af ejendommene blev realiseret som ge-vinst for de enkelte andelshavere eller ejere, var det i lovgivningen fastsat, jfr. Således den sidstnævnte lovs § 46, at de boligforetagender, hvortil tilskud blev ydet, skulle un-derkastet nærmere af indenrigsministeren fastsatte kontrolbestemmelser. Bestemmel-serne omfattede bl.a. kommunal kontrol med huslejens størrelse, således at lejlighederne kunne sikres indehaverne på rimelige vilkår, og med, at avance ved afhændelse af ejen-dommene, lejligheder eller medlemsrettigheder skulle anvendes til almene boligformål.

Omfanget af de fastsatte kontrolbestemmelser var i øvrigt forskelligt. For boligforeta-gender, der opførtes af kommuner, blev der ikke fastsat nærmere bestemmelser om of-fentlig kontrol med huslejen, så længe ejendommen forblev i kommunens eje, idet man forudsatte, at kommunen ville drage omsorg for, at huslejen af de pågældende lejligheder blev fastsat til en rimelig størrelse, jfr. indenrigsministeriets cirkulære nr. 131 af 23. juni 1919 angående huslejekontrol for bygninger med statstilskud. Såfremt ejendomme, hvortil statstilskud var ydet, måtte blive afhændet, skulle kommunen ifølge cirkulæret ved salget betinge, sig, at der blev ført kontrol fra det offentliges side med huslejens størrelse, og dette vilkår for salget skulle tinglæses som servitutstiftende på ejendommen.

Statstilskud, der i København blev ydet til byggeforeninger, blev betinget af, at der på ejendommen blev tinglæst en deklaration til sikring af kontrolbestemmelsernes overhol-delse. Uden for København blev statstilskuddets ydelse betinget af, at de fornødne kon-trolbestemmelser blev optaget i vedtægterne for byggeforeningen, og at vedtægterne blev tinglæst på ejendommen.

Med hensyn til private boligforetagender blev ydelsen af statstilskud overalt betinget af tinglæsning af en deklaration.

De tinglæste bestemmelser blev for så vidt angår byggeforeninger og private, der modtog det højeste tilskud efter lovene, gjort stedsevarende, medens bestemmelserne for private, der ikke ønskede at underkaste sig stedsevarende kontrol og derfor modtog et tilskud, som var 5 pct. af anskaffelsessummen lavere, kun skulle gælde i 12 år efter tilskuddets udbetaling.

De stedsevarende deklamationer indeholder bestemmelse om nedsættelse af et særligt udvalg i den enkelte kommune til administration af kontrolbestemmelserne. Udvalget skulle have til opgave at føre kontrol med huslejen og at godkende vilkårene for afhændelse af ejendomme eller andele og træffe bestemmelse om anvendelse af indvundne midler. Midlerne forudsættes ifølge deklamationerne anvendt til almene boligformål efter udvalgets bestemmelse; uden for København skulle anvendelsen dog godkendes af kommunalbestyrelsen og boligministeriet.

...

For så vidt angår de tinglæste kontrolbestemmelser på ejendomme, der er opført af byggeforeninger, har i sin tid indenrigsministeriet og senere boligministeriet fulgt den praksis at tillade bestemmelsernes afløsning og foreningens opløsning eller omdannelse, såfremt kommunalbestyrelsen har erklæret sig indforstået hermed. Tilladelsen er dog i en række tilfælde gjort betinget af, at der til det offentlige indbetales et beløb svarende til forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og dens oprindelige anskaffelsessum efter fradrag af tilskud fra det offentlige. Er der af foreningen eller beboerne afholdt udgifter til forbedringer, som har forøget ejendommens værdi, nedsættes det nævnte forskelsbeløb med, hvad der med rimelighed anses medgået til dækning af udgifterne.

Med hensyn til de kontrolbestemmelser, der ved tinglæste deklamationer er pålagt de af private opførte ejendomme, har ministeriet ligeledes ved spørgsmålet om afløsning fulgt den praksis at følge kommunernes indstilling. Uden for København har kommunalbestyrelsen normalt anbefalet deklamationerne afløst uden videre, og disse er derfor blevet afløst uden betaling af avance eller tilbagebetaling af de i sin tid ydede tilskud. Enkelte kommuner har dog forlangt det ydede kommunetilskud tilbagebetalt, og ministeriet har da ligeledes forlangt statstilskuddet tilbagebetalt.

Som følge af den således anlagte praksis er der uden for København ikke blevet nedsat særlige udvalg, som i deklamationerne omhandlet, til administration af kontrolbestemmelserne i disse.

I de kommuner, hvor tilbagebetaling af tilskud er blevet forlangt, er kommunernes andel tilbagebetalt til kommunen og statens andel indgået i statskassen.

De stedfundne udvikling med hensyn til håndhævelse af de omhandlede kontrolbestemmelser må ses på baggrund af prisudviklingen, der har medført, at den forskel i tilskudet på 5 pct. af anskaffelsessummen, som var afgørende for, om ejendommene blev på-

lagt tidsbegrænset eller stedsevarende kontrol, ikke længere med rimelighed skønnedes at kunne begrunde en fortsat opretholdelse af de pålagte forpligtelser. Endvidere er kontrolbestemmelser af tilsvarende karakter ikke pålagt private ejendomme, der er opført med offentlig støtte i henhold til den senere boliglovgivning.

Medens kontrolbestemmelserne for ejendomme uden for Københavns således efterhånden i vidt omfang er bortfaldet, har forholdet udviklet sig anderledes i Københavns kommune. I årene indtil 1955 blev der efter indstilling fra Københavns magistrat fulgt den praksis at tillade afløsning af deklARATIONERNE, når der var forløbet 5 år fra betalingen af et beløb svarende til de i sin tid ydede offentlige tilskud, eller - i tilfælde af salg - når der var forløbet 5 år fra betalingen af det beløb, der skulle afgives i henhold til deklARATIONEN.

Den 26. oktober 1954 blev der i Københavns kommune nedsat det i deklARATIONERNE omhandlede udvalg til administration af kontrolbestemmelserne. Dette udvalg vedrørende tilskudsdeklARATIONER består i henhold til deklARATIONERNE af 4 repræsentanter for Københavns kommune, 2 repræsentanter udpeget efter indstilling af Fællesorganisationen af almennyttige danske boligselskaber og 1 repræsentant for boligministeriet, der er udvalgets formand.

Udvalget ændrede den hidtil fulgte praksis således, at afløsning af deklARATIONERNE ikke fremtidig tillades, og at der ved salg af ejendomme med tilskudsdeklARATIONER forlanges afgivet det ved salget fremkomne overskud. Som afgiftspligtigt overskud betragtes ifølge deklARATIONERNE forskellen mellem salgssummen og det beløb, sælgeren har betalt for ejendommen, for første sælger ejendommens anskaffelsessum med fradrag af de offentlige tilskud. Bevislige udgifter til egentlige forbedringer, hvortil ikke henregnes vedligeholdelse og istandsættelse, tillades dog altid fradraget i det afgiftspligtige beløb.

Denne ændrede praksis har været fulgt siden begyndelsen af 1956, og udvalget gav ved en cirkulæreskrivelse af 5. juli 1957 samtlige ejere af parcelhuse med tilskudsdeklARATIONER i Københavns kommune meddelelse om udvalgets nye praksis.

Ved højesteretsdom (U. f. R. 1960, side 23) af 11. november 1959 er det statueret, at den af udvalget ændrede praksis havde fornøden hjemmel. Det anføres i dommen bl.a., at de siden tilskuddets udbetaling stedfundne ændringer i pengeværdien og faste ejendommens værdi ikke - uden særlig lovhjemmel - kan bevirke, at deklARATIONENS bestemmelser om afgivelse af overskud nu skulle være uforbindende.

En del ejere af de ejendomme i København, der er behæftet med tilskudsdeklARATIONER, har imidlertid over for såvel boligministeriet som folketingets ombudsmand rejst indsigelse mod den af udvalget vedrørende tilskudsdeklARATIONER anlagte praksis, som de finder ubillig på baggrund af den stedfundne udvikling. De har fremhævet, at der i alle andre kommuner er givet tilladelse til afløsning af deklARATIONERNE uden afgivelse af overskud, og at ordningen også for så vidt angår Københavns kommune indebærer en urimelig forskelsbehandling af ejere, der har opnået tilskud. De har i denne forbindelse hen-

vist til, at en række ejere efter den indtil slutningen af 1955 fulgte praksis har fået deres deklARATIONER AFLYST.

På baggrund af disse henvendelser udbad boligministeriet sig i skrivelse af 19. juni 1962 en indstilling fra Københavns magistrat med hensyn til spørgsmålet om rimelig-heden af en fortsat opretholdelse af de omhandlede tilskudsdeklARATIONER. Københavns magistrat meddelte som svar herpå i skrivelse af 5. april 1963, at spørgsmålet havde Væ-ret forelagt udvalget vedrørende tilskudsdeklARATIONER. Udvalget havde oplyst, at man ikke i udvalget havde kunnet nå til enighed om at ændre den nuværende praksis, hvorefter deklARATIONERNE opretholdes i fuldt omfang. Det var udvalgets opfattelse, at boligministeriet, såfremt dette anså en nyordning for påkrævet, burde gennemføre en sådan ved lov, idet deklARATIONERNE er udstedt med hjemmel i lov. Københavns magistrat henholdt sig til denne udtalelse.

Ministeriet rettede derefter i skrivelse af 11. juni 1963 en fornyet henvendelse til Københavns magistrat, hvori man anførte, at avancekontrollen som følge af den prisudvikling, der har fundet sted inden for de 40 år, der er hengået siden tilskuddenes ydelse, har fået en virkning, som man slet ikke har kunnet forestille sig, da tilskuddene blev ydet, og at denne virkning efter ministeriets opfattelse står i et urimeligt forhold til tilskuddets størrelse. Ministeriet henviste endvidere til, at de stedsevarende deklARATIONER tillades ophævet alle andre steder end i København, og at det afgørende for, om en deklARATION blev tidsbegrænset eller stedsevarende, var en forskel i tilskuddet på kun 5 pct. af anskaffelsessummen. Det var derfor efter ministeriets opfattelse næppe fortsat rimeligt at opretholde de stedsevarende deklARATIONER i deres nuværende skikkelse på de private parcelhuse i København. Ministeriet bemærkede yderligere, at der ved salg af parcel- og rækkehuse med statsstøtte efter byggestøttelovene siden 1958 ikke føres avancekontrol, uanset om statslånet bliver indestående i ejendommen, jfr. boligministeriets cirkulære af 7. februar 1958 om ejerskifte m.v. af parcel- og rækkehuse med statsstøtte efter byggestøttelovene.

Ministeriet tilkendegav ud fra disse synspunkter, at ministeriet for sit vedkommende ville finde det rettest at tillade deklARATIONERNE AFLYST eventuelt således, at der som betingelse for aflysningen blev forlangt indbetalt et til de i sin tid til stat og kommune ydede tilskud svarende beløb. Ministeriet udbad sig under henvisning hertil oplysning om, hvorvidt magistraten efter omstændighederne ville kunne akkviescere ved en sådan ordning, således at denne kunne gennemføres uden lovændring.

Københavns magistrat tog ikke stilling til denne henvendelse, men oversendte den til udvalget vedrørende tilskudsdeklARATIONER. Udvalget meddelte derefter i skrivelse af 24. oktober 1963, at sagen havde været behandlet på udvalgets møde den 27. september 1963, og at 6 medlemmer af udvalget på dette møde vedtog at udtale, at disse medlemmer ikke ville kunne akkviescere ved den af ministeriet foreslåede ordning, men fortsat måtte mene, at en eventuel nyordning vedrørende de gyldige stedsevarende tilskudsde-

klarationer burde gennemføres ved lov, idet deklARATIONERNE er udstedt med hjemmel i lov.

Såfremt der måtte blive fremsat lovforslag om tilskudsdeklarationernes afløsning mod tilbagebetaling af tilskud, ville de nævnte 6 medlemmer af udvalget i øvrigt finde det rimeligt, dersom der i forslaget blev optaget en bestemmelse om konjunkturregulering af tilskuddene, forinden disse tillades tilbagebetalt.

I medlem (udvalgets formand) fandt, at man burde gå ind for den af ministeriet foreslåede ordning, og at denne måtte kunne gennemføres uden indblanding fra lovgivningsmagts side, dersom tilskudsudvalget og kommunen ville akkviescere ved ministeriets forslag.

På baggrund af det af udvalget vedrørende tilskudsdeklarationer i Københavns kommune således indtagne standpunkt vedrørende tilvejebringelse af ændrede regler med hensyn til tilskudsdeklarationerne skønnes det påkrævet at søge gennemført en lovgivning på dette område, således at der kan tilvejebringes en mere ensartet behandling af ejere af ejendomme med sådanne deklARATIONER. Ved lovforslaget foreslås derfor tilvejebragt lovhjemmel for, at ejere af ejendomme, der er behæftet med kontrolbestemmelser i henhold til tinglyst deklARATIONER eller vedtægter, kan forlanges frigjort for disse forpligtelser. Dette gælder således private ejere som byggeforeninger. Om de nærmere vilkår, hvorunder frigørelsen kan forlanges, henvises til bemærkningerne til lovforslagets enkelte bestemmelser.
...

I lovens specielle bemærkninger anføres blandt andet følgende (FT 1963-64, till. A, sp. 1589 ff.):

”Til § 1.

Frigørelsesordningen foreslås tilrettelagt således, at kommunalbestyrelsen, når vilkårene for frigørelsen er opfyldt, kan kvittere de tinglyste bestemmelser til afløsning i tingbogen. Kommunalbestyrelsen eller f.eks. et udvalg, som kommunalbestyrelsen måtte bemyndige hertil, vil således være beføjet til at kvittere også på statskassens vegne. Er der - som tilfældet er i København - et udvalg vedrørende tilskudsdeklarationer nedsat, vil administrationen kunne overlades til dette.

Det bemærkes, at den omstændighed, at deklARATIONSBESTEMMELSERNE om huslejekontrol bortfalder, ikke medfører en frigivelse af lejen i ejendommene. De pågældende lejemaal er underkastet lejelovgivningens almindelige beskyttelsesregler.

Til § 2.

Bestemmelsen i stk. 1, der vedrører ejendomme, som tilhører private ejere, giver ejeren ret til på de fastsatte vilkår at forlange deklARATIONEN AFLYST. Da der hidtil har været hjemmel til at inddrage ethvert overskud på ejendommene, er det fundet rimeligt, at der som betingelse for frigørelse kan forlanges indbetalt beløb svarende til de ydede tilskud. Under hensyn til det af udvalget vedrørende tilskudsdeklARATIONER i København stillede forslag om en konjunkturregulering af tilskuddene, jfr. foran under de almindelige be-mærkninger, foreslås der givet adgang til i et vist omfang at betinge frigørelsen heraf gennem et tillæg på indtil 100 pct. For at tilskynde til en hurtig afvikling af deklARATIONERNE foreslås det dog samtidig fastsat, at konjunkturtillægget højst kan fastsættes til 75 pct., dersom begæring om frigørelse indsendes inden 1 år efter ordningens ikrafttræden. Til belysning af prisudviklingen kan oplyses, at detailpristallet med udgangspunkt i juli 1914 = 100 i perioden lige efter de pågældende huses opførelse lå omkring 200, og at det pr. oktober 1963 udgjorde 513.

For ikke at lovforslaget skal forringe stillingen for ejere af huse i kommuner, hvor der hidtil er fulgt regler, der har stillet ejeren gunstigere, er der åbnet mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan tillade aflysning efter hidtil anvendte retningslinjer.

I bestemmelsens stk. 2 omhandles ejendomme tilhørende byggeforeninger. De gamle byggeforeninger, der her er tale om, havde vedtægter af meget forskelligt indhold.

Nogle af de pågældende foreninger er senere anerkendt som sociale boligforetagender i henhold til afsnit A i lov nr. 128 af 11. april 1933 eller tilsvarende bestemmelser i senere byggestøttelove, således at foreningernes ejendomme, herunder også ejendomme af den her omhandlede art, er underkastet de for sociale boligforetagender gældende bestemmelser med hensyn til leje, salg o.s.v. For sådanne ejendomme forudsættes disse sidst-nævnte bestemmelser opretholdt, uanset en eventuel aflysning af de oprindelige kontrolbestemmelser i henhold til tilskudslovgivningen.

For andre foreninger, der ikke er omdannet til sociale boligforetagender som nævnt, vil det kunne være rimeligt - således som det efter den hidtil fulgte praksis har været sæd-vanligt uden for København, jfr. foran under de almindelige bemærkninger - at tillade disse omdannet til private andelsboligforeninger mod indbetaling af et beløb svarende til forskellen mellem ejendommens nuværende værdi og den oprindelige anskaffelsessum med tillæg af rimelige udgifter til forbedringer og med fradrag af de i sin tid ydede tilskud. Eventuelt bør der dog yderligere stilles vilkår, der kan sikre, at medlemmerne efter frigørelsen kun kan overdrage deres andel til en efter andelens værdi rimelig pris. På samme måde vil der - ligeledes i overensstemmelse med hidtidig praksis - kunne være tale om at tillade foreninger, der har opført parcel- eller rækkehuse, at frigøre disse for forpligtelserne på lignende vilkår og overdrage medlemmerne husene til eje.

Når de vilkår, der således forudsættes stillet for frigørelse af byggeforeningers ejendomme, er mindre lempelige end vilkårene for private ejere, må dette ses på baggrund af, at medlemmerne af foreningerne i almindelighed ikke har haft så stærk en tilknytning til

boligen eller selv har indbetalt så stort et beløb som parcelhusejeren. Ofte vil andelshaveren kun have boet kort tid i foreningen inden frigørelsen, således at det allerede af den grund ikke ville være rimeligt begrundet at tillade frigørelse på samme betingelser som for en parcelhusejer.

Som følge af byggeforeningernes forskellige karakter er der for ejendomme, der er opført af sådanne foreninger, behov for en mere smidig og varierende frigørelsesordning end for privatejede parcelhuse. Det foreslås derfor fastsat, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for tilladelse til ophævelse og afløsning af kontrolbestemmelserne, således at der kan tilvejebringes retningslinjer for en frigørelsesordning i overensstemmelse med de foran anførte synspunkter.

...”

Ved lov nr. 396 af 26. juni 1998 om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser (Ændret fordeling) blev lovens § 4 affattet således:

”...

§ 4. *De indbetalte frigørelsesbeløb med fradrag af udbetalinger i henhold til § 3, stk. 2, tilfalder det i deklARATIONERNE omhandlede udvalg, såfremt et sådant er nedsat, til anvendelse i overensstemmelse med de herom fastsatte regler.*

Stk. 2. Er et udvalg som nævnt i stk. 1 ikke nedsat, tilfalder de indbetalte beløb kommunen. De indbetalte beløb skal anvendes til boligsociale formål i kommunen.

...”

Ved lov nr. 489 af 12. juni 2009 om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser og lov om andelsboligforeninger og andre boligselskaber (Rykningstilsagn til vedligeholdelsesarbejder og lånetilbud til frigørelse) blev indsat en hjemmel for kommunerne til at yde rente- og afdragsfri lån til byggeforeninger med henblik på frigørelse fra tilskudsdeklARATIONERNE.

Af bemærkningerne til loven (lovforslag nr. 169 fremsat af velfærdsministeren den 25. marts 2009) fremgår blandt andet følgende:

”...

1. Lovforslagets baggrund og formål

I årene 1918-23 ydede stat og kommune med hjemmel i den dagældende byggestøttelovgivning tilskud til bl.a. byggeforeninger til at opføre byggeri for mindrebemidlede. For at sikre, at foreningerne ikke kapitaliserede støtten som en gevinst ved salg, blev der med hjemmel i vilkårene for tilskuddet pålagt ejendommene forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af overskud ved salg m.v. (tilskudsbestemmelser i følge tinglyst deklARATION eller vedtægter). Ejendommene blev pålagt enten midlertidige eller stedsevarende tilskudsbestemmelser afhængig af, om der blev ydet et tilskud på 15 pct. eller 20

pct. af anskaffelsesudgiften. Tilskudsbestemmelserne betyder bl.a., at foreningen kun kan opskrive værdien af ejendommen som følge af forbedringer, hvis kommunen godkender forbedringerne, og at ethvert overskud ved salg af ejendommen eller dele heraf tilfalder et deklara-tionsudvalg, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen. Som følge af værdistigningerne på fast ejendom siden 1920'erne udgør overskuddet ved salg i dag langt hovedparten af ejendoms-værdien. Lovforslagets overordnede formål er dels at sikre foreninger med tilskudsdeklara-tioner bedre mulighed for frikøb for tilskudsbestem-melserne dels at sikre disse foreninger bedre mulighed for forsvarlig vedligeholdelse af ejendommene. Ved frikøb for tilskudsbestemmelserne er der på den ene side lagt vægt på, at frikøbet kan gennemføres uden rabat, der kan kapitaliseres efter frikøbet, og på den anden side, at medlemmerne så vidt muligt får en uændret økonomisk situation i forbindelse med frikøbet.

2. Gældende ret

Foreningerne kan efter lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestem-melser samt den tilhørende bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse bygge-foreningers frigørelse for tilskudsbestemmelser frigøre sig for tilskudsbestemmelserne ved at indbetale et frigørelsesbeløb kontant til kommunen. Frigørelsesbeløbet er det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb, der svarer til forskellen mellem ejendommens nu-værende værdi og den oprindelige anskaffessum. Der gives fradrag i forskelsbeløbet for afholdte udgifter til forbedringer. Det indbetalte frigørelsesbeløb tilfalder deklara-tionsudvalget, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen, der skal anvende beløbene til boligsociale formål i kommunen. Det er foreningens medlemmer, der med bindende virkning for alle medlemmerne beslutter frikøb på generalforsamlingen. Fore-ningen kan finansiere frikøbet ved på sædvanlig vis at optage lån i et realkredit- eller et pengeinstitut. Foreningen har imidlertid også mulighed for at vælge afdragsvis betaling af frigørelsesbeløbet ved udstedelse af pantebrev til kommunen, som skal afdrages over 20 år med lige store halvårlige afdrag samt forrentes med 6 pct. p.a. Når en forening fri-gør sig for tilskudsbestemmelserne, skal foreningen bl.a. ikke anmode kommunen om at opskrive ejendommens værdi som følge af forbedringer, og foreningen, herunder med-lemmerne, opnår selv en eventuel gevinst og bærer et eventuel tab ved fremtidige æn-dringer i ejendomspriserne.

Det vides ikke, hvor mange foreninger i landet, der stadig er underlagt stedsevarende tilskudsbestemmelser. I Københavns Kommune, hvor hovedparten af ejendommene an-tages at være beliggende i dag, drejer det sig om 27 ejendomme med i alt ca. 2.900 boli-ger med uaflyste tilskudsbestemmelser, hvoraf der på 4 af disse tillige er tinglyst en til-bagekøbsret for kommunen. Ejendommene anses i dag for værende andelsboligforenin-ger.
...”

Af bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforeningers frigø-relse for tilskudsbestemmelser fremgår:

” ...

§ 1. Ejendomme, til hvis opførelse tilskud er ydet byggeforeninger (boligforeninger) i medfør af den i § 1, stk. 2, i lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser omhandlede lovgivning, kan på de i loven og nærværende bekendtgørelse fastsatte betingelser frigøres for de forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af overskud m.v., som med hjemmel i vilkårene for tilskuddets ydelse er pålagt ejendomme.

Stk. 2. Når vilkårene for frigørelse er opfyldt, kan de om forpligtelserne tinglyste bestemmelser ifølge deklaration eller vedtægter forlanges kvitteret til aflysning i tingbogen. Kvitteringen meddeles af kommunalbestyrelsen eller den, kommunalbestyrelsen be- myndiger hertil.

§ 2. Foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb svarende til forskellen mellem den godkendte oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Vurderingen foretages efter reglerne om vurdering i lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme.

Stk. 2. Er der af foreningen eller beboerne afholdt udgifter til forbedringer, som har forøget ejendommens værdi og givet sig udslag i højere vurderingssum, nedsættes dog det i stk. 1 nævnte forskelsbeløb med et til værdiforøgelsen svarende fradrag.
...”

Ved bekendtgørelse nr. 1102 af 19. november 2008 om ændring af bekendtgørelse om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser blev blandt andet § 2, stk. 1, in fine, ændret fra ”lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme” til ”lov om vurdering af landets faste ejendomme” .

Ejendomsvurderingsloven

Af lovbekendtgørelse nr. 1449 af 1. oktober 2020 Ejendomsvurderingsloven fremgår blandt andet følgende:

” ...

§ 1. Fast ejendom vurderes efter bestemmelserne i denne lov. Loven administreres af told- og skatteforvaltningen.

...

Kapitel 2. Almindelige vurderinger og omvurderinger

§ 5. Der foretages almindelig vurdering af fast ejendom, jf. dog § 9, hvert andet år. Vurderingerne foretages pr. 1. januar i vurderingsåret, jf. dog § 81, stk. 7, og §§ 87 og 88 a.

Stk. 2. Ejerboliger vurderes i lige år. Dog vurderes ejerboliger i ulige år, hvis ejendommens grundareal udgør 2 ha eller mere, hvis der på ejendommen er registreret bygningsarealer til erhvervsmæssig anvendelse, eller hvis der på ejendommen er opført eller er ret til at opføre en eller flere produktionsvindmøller eller et eller flere erhvervsmæssige solenergianlæg. Andre ejendomme end ejerboliger vurderes i ulige år.

Stk. 3. Ejendommene vurderes på grundlag af ejendommenes størrelse og forholdene i øvrigt på vurderingstidspunktet. Vurderingen sker efter prisforholdene på dette tidspunkt.

§ 6. *Der foretages omvurdering pr. 1. januar i året efter en almindelig vurdering af følgende ejendomme, jf. dog stk. 2, og §§ 87 og 88 a:*

- 1) *Nyopståede ejendomme, jf. § 2.*
- 2) *Ejendomme, hvis grundareal er ændret med mindst 25 m².*
- 3) *Ejerlejligheder, hvis fordelingstal er ændret.*
- 4) *Ejendomme, på hvilke nybyggeri er opført.*
- 5) *Ejendomme, på hvilke der er foretaget nedrivning eller om- eller tilbygning i henhold til byggetilladelse.*
- 6) *Ejendomme, hvis anvendelse er ændret, når dette er af væsentlig betydning for vurderingen.*
- 7) *Ejendomme, hvis ejendomsværdi eller grundværdi er ændret som følge af ændrede anvendelses- eller udnyttelsesmuligheder.*
- 8) *Ejendomme, på hvilke væsentlig, ikke hidtil kendt forurening dokumenteres, eller hvor afhjælpning af væsentlig forurening konstateres.*
- 9) *Ejendomme, som har lidt væsentlig skade på grund af brand, storm, oversvømmelse eller anden pludseligt opstået hændelse.*
- 10) *Ejendomme, hvor en samlet vurdering, jf. § 2, stk. 3, ændres eller ophører.*
- 11) *Ejendomme, hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal foretages, eller hvor fordeling eller ansættelse efter §§ 35, 36 eller 37 skal ændres på grund af en ændring i de arealmæssige fordelinger, der har dannet grundlag for den fordeling eller ansættelse, der skal ændres.*
- 12) *Ejendomme, hvor byggemodning er færdiggjort.*

Stk. 2. Der foretages ikke omvurdering som nævnt i stk. 1, nr. 4 og 5, hvis der efter § 10 ikke skal ansættes en ejendomsværdi for den pågældende ejendom. Der foretages dog omvurdering efter stk. 1, nr. 4 og 5, af boliger beboet af ejere på landbrugsejendomme og skovejendomme og af fritidsboliger beliggende på sådanne ejendomme, jf. § 30. For ejendomme som nævnt i 1. og 2. pkt. foretages der alene omvurdering efter stk. 1, nr. 9, i det omfang den opståede begivenhed vedrører grundarealet eller en bolig beboet af ejendommens ejer. Der foretages ikke omvurdering efter stk. 1, nr. 8 og 9, af produktionsjord, jf. § 28, stk. 2 og 3.

Stk. 3. Begivenheder som nævnt i stk. 1, nr. 6, 8 og 9, anses for væsentlige eller af væsentlig betydning, hvis den pågældende begivenhed medfører en ændring af ejendoms-værdi eller grundværdi med mere end 20 pct. Ændrer en ejendom kategori, så den ikke vurderes efter § 5, stk. 1 eller 2, og ikke har opfyldt betingelserne for omvurdering i § 6, stk. 1, skal den enten vurderes eller omvurderes ved den førstkommende vurderingster-min i henhold til den ændrede kategori, uanset at ændringen ikke anses for væsentlig el-ler af væsentlig betydning, jf. 1. pkt.

Stk. 4. De oplysninger, der er gældende pr. 1. januar i omvurderingsåret, jf. § 7, lægges til grund for omvurderingen.

...

Kapitel 4. Generel vurderingsnorm, ejendomsværdi og grundværdi

Vurderingsnormen

§ 15. Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri han-del for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, belig-genhed og øvrige karakteristika, jf. dog §§ 19 a, 19 b og 28-34 b, § 34 c, stk. 1, 2, 4 og 5, og §§ 34 d-34 f. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

...

Kapitel 7. Vurdering af erhvervsejendomme mv.

§ 34. Vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, sker på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, byg-ningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Stk. 2. Der tages ved vurderingen endvidere hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre for-hold af væsentlig betydning for vurderingen. Vurderingen af udlejningsejendomme fo-retages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold.

...”

Parternes synspunkter

Sagsøger Andelsboligforening har i dets påstandsdokument anført:

”...

6. ANBRINGENDER

Foreningen gør de neden for anførte anbringender gældende til støtte for sine nedlagte påstande over for Kommunen.

6.1 Ad Foreningens Selvstændige Påstand over for Kommunen

6.1.1

Til støtte for den nedlagte påstand gør Foreningen i første række gældende, at SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) efter frikøbsreguleringen er *bindende* for Kommunen.

6.1.2

Foreningens ejendomes handelsværdi pr. 1. maj 2018 må allerede af denne grund fastsættes til kr. 116.000.000 i forbindelse med Kommunens afgivelse af lovpligtigt frikøbstilbud til Foreningen beregnet i overensstemmelse med frikøbsbekendtgørelsens § 2.

6.1.3

Til støtte herfor gør Foreningen gældende, at frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 (materialesamlingens s. 28), in fine, udgør en "*endelig bestemmelse*".

6.1.4

Endeligheidsbestemmelsen i frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, in fine, afskærer Kommunen – og for den sags skyld Foreningen – fra i forbindelse med nærværende retssag at kunne opnå domstolsprøvelse af det rene værdiskøn over Foreningens ejendomes handelsværdi, som SKAT i medfør af den særlige frikøbsregulering har udøvet i forbindelse med Kommunens indhentede vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) fra SKAT.

6.1.5

SKATs vurdering er derfor bindende for begge parter i den konkrete frikøbskontekst uanset hvad. Dette følger såvel af ordlyden som formålet med og forarbejderne til frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, jf. også analogt bestemmelsen i § 4, stk. 2 i den dagældende tilbudspligtslov (lov nr. 328 af 18/06/1969 om tilbudspligt) (materialesamlingens s. 21) og Højesterets dom gengivet i UfR 1986.924 H (materialesamlingens s. 431-432) samt ligeledes analogt Kommunens egen tilsvarende frikøbsordning for hjemfaldspligtdeklarerationer (bilag N, ekstraktens s. 424-430).

6.1.6

Dette resultat understøttes tillige af, at det følger af frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, at værdiansættelsen skal ske på baggrund af en vurdering på tidspunktet, hvor begæringen om frigørelse fremsættes og således ikke på baggrund af efterfølgende vurderinger indhentet flere år senere under en retssag mellem parterne. Og så me-get desto mindre ved en ny vurdering indhentet efter afslutningen på en retssag mellem samme parter.

6.1.7

I nærværende sag fremsatte Foreningen netop en frikøbsbegæring den 31. august 2018 (bilag 3, ekstraktens s. 334) med baggrund i den skønnede handelsværdi for ejendommene som fastsat i SKATs vurdering af 1. maj 2018 (bilag 2, ekstraktens s. 317-319). Denne begæring afslog Kommunen imidlertid uberettiget at imødekomme.

6.1.8

Den bindende virkning af SKATs vurdering af 1. maj 2018 (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) for Kommunen er utvivlsomt ikke i strid med hverken Grundlovens § 63 eller kommunalfuldmagtsreglerne. Dette følger allerede af Højesterets dom gengivet i UfR 1986.924 H (materialesamlingens s. 431-432) samt tilsvarende af Kommunens egen paralele frikøbsordning for hjemfaldspligtdeklarationer (bilag N, ekstraktens s. 424-430).

6.1.9

Det er endvidere irrelevant for konstateringen af SKATs vurderings bindende virkning, om Kommunen har ret i, hvilket *ex tute* bestrides, at Kommunen efter frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 principielt alternativt kunne have indhentet vurderingen fra en valuar i stedet for fra SKAT.

6.1.10

Selv hvis dette måtte blive lagt til grund, da er det afgørende i nærværende sag under alle omstændigheder, at Kommunen rent faktisk valgte at indhente vurderingen (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) fra SKAT og ikke fra en valuar i stedet. Dette gjorde Kommunen endog på eget initiativ vel vidende om alle de forhold vedrørende SKATs IT-systemer m.v., som Kommunen under nærværende rets-sag nu kritiserer SKAT for.

6.1.11

Derfor er Kommunen – og Foreningen for den sags skyld - bundet af SKATs vurdering på samme måde, som hvis Kommunen i stedet

havde kunnet indhente vurderingen fra en valuar og rent faktisk havde valgt at gøre dette.

6.1.12

Dernæst må SKATs vurdering efter frikøbsreguleringen anses for at udgøre et bindende høringssvar for Kommunen og ikke en forvaltningsretlig afgørelse.

6.1.13

Kommunen vil derfor allerede af denne grund ikke kunne få dom overfor Skatteministeriet i ad citationssagen med den virkning, at SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) mod Foreningens protest skal genoptages eller tilsidesættes.

6.1.14

Ligeledes består der heller ikke efter frikøbsreguleringen nogen adgang for Kommunen til at kunne påklage SKATs vurdering til Landsskatteretten.

6.1.15

Kommunen vil tillige af denne grund ikke kunne få tilsidesat SKATs vurdering i forbindelse med Ad citationssagen, jf. ligeledes modsætningsvis skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, 2. pkt, og dermed så meget desto mindre i Hovedsagen mod Foreningen.

6.1.16

Der må således allerede af disse grunde gives Foreningen medhold i den nedlagte selvstændige påstand over for Kommunen.

6.2 *En eventuel domstolsprøvelse af SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) må nødvendigvis baseres på ejendommenes handelsværdi pr. maj 2018*

6.2.1

Foreningen gør i anden række gældende, at det i givet fald følger af frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, at en eventuel domstolsprøvelse af SKATs vurdering som udgangspunkt må baseres på forholdene pr. maj 2018 svarende til tidspunktet for SKATs afgivelse af vurderingen (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) og Foreningens begæring om modtagelse af frikøbstilbud baseret på SKATs vurdering.

6.2.2

Foreningens ejendommens handelsværdi på efterfølgende tidspunkter, herunder pr. den 21. august 2021, er således irrelevante i for-

hold til prøvelsen af SKATs udøvede værdiskøn ved vurderingen af 1. maj 2018 (bilag 2, ekstraktens s. 317-319).

6.2.3

Dette forhold har Kommunen i øvrigt – først – nu anerkendt med sit processkrift B (ekstraktens s. 218-227) og de heri opdaterede på-stande.

6.3 *Tilsidesættelse af SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) forudsætter subsidiært Kommunens påvisning af et sikkert grundlag herfor, hvilket bevis Kommunen ikke har ført*

6.3.1

Foreningen gør i tredje række gældende, at en eventuel tilsidesættelse af SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) af Foreningens ejendomes handelsværdi subsidiært forudsætter, at Kommunen har påvist et tilstrækkeligt sikkert grundlag herfor på samme måde, som kræves i henhold til Højesterets praksis vedrørende domstolsprøvelse af Taksationsmyndighedens værditabsaf-gørelser efter § 6 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) (materialesamlingens s. 34), jf. eksempelvis Højesterets domme gengivet i UfR U 2017.3354 H (materialesamlingens s. 250-272) og 2018.3205 H (materialesamlingens s. 231-249).

6.3.2

Det er således ikke tilstrækkeligt bevis for, at der foreligger et sikkert grundlag for at tilsidesætte SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319), at den markedsmæssige skønsmænd har anslået Foreningens ejendomes handelsværdi til et højere beløb end forudsat i SKATs vurdering.

6.3.3

Det skal kunne konstateres med fornøden sikkerhed, at SKATs skøn over ejendommenes handelsværdi pr. maj 2018 *afviger væsentligt* fra ejendommenes reelle handelsværdi pr. samme dato.

6.3.4

Kommunen har ikke på nogen måde påvist dette med de indhentede skønserklæringer i sagen, jf. modsætningsvis den markedsmæssige skønsmænds besvarelse af spørgsmål SS ID i sin supplerende erklæring af 30. juni 2023 (ekstraktens, s. 562) og – subsidiært – den markedsmæssige skønsmænds besvarelse af spørgsmål 3 i skønserklæringen af 21. august 2021 (ekstraktens s. 436).

6.3.5

Der må således subsidiært tillige allerede af disse grunde gives Foreningen medhold i dennes nedlagte påstande.

6.4 *Kommunen har mest subsidiært undladt at påvise, at SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) kan tilsidesættes som følge af myndighedsfejl og at SKATs herved udøvede værdiskøn har ført til et åbenbart urimeligt resultat*

6.4.1

Foreningen gør i fjerde række gældende, at Højesterets praksis vedrørende prøvelse af SKATs ejendomsvurderingsafgørelser, jf. eksempelvis Højesterets domme gengivet i UfR 2019.809 H (materialelesamlingens s. 210-230) og UfR 2016.191 H (materialelesamlingens s. 273-289), ikke er anvendelig på bedømmelsen af Kommunens indsigelser i nærværende sag mod SKATs foretagne vurdering efter fri-købsreguleringen.

6.4.2

Kommunens påstande kan allerede som følge heraf ikke tages til følge.

6.4.3

Såfremt det imidlertid mod forventning lægges til grund, at denne retspraksis principielt er relevant for domstolsprøvelse af SKATs indhentede vurderinger efter frikøbsreguleringen, da gør Foreningen *mest subsidiært* gældende, at Kommunen desuagtet ikke har påvist, at der er grundlag for at tilsidesætte SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) baseret herpå.

6.4.4

Kommunen har således ikke med de afgivne skønserklæringer i sagen påvist, at SKAT har begået myndighedsfejl i forbindelse med udarbejdelse af vurderingen (bilag 2, ekstraktens s. 317-319).

6.4.5

Ligeledes har Kommunen heller ikke ud fra de afgivne skønserklæringer i sagen tilnærmelsesvis påvist, at SKATs skøn over ejendommens handelsværdi pr. maj 2018 fører til et åbenbart urimeligt resultat, der går udover grænserne for SKATs skønsmåling efter fri-købsreguleringen.

6.4.6

Foreningen henviser i denne forbindelse igen navnlig til den markeds-mæssige skønsmands besvarelse af spørgsmål SS ID i sin sup-plerende erklæring af 30. juni 2023 (ekstraktens s. 562), der indebærer en sammenfattende værdiansættelse af Foreningens ejendom, som blot ligger mellem 10,94 % - 16,21 % højere end SKATs tilsvarende værdiansættelse i vurderingen af 1. maj 2018 (bilag 2, ekstraktens s. 317-319).

6.4.7

Det gør ingen forskel selv, hvis retten mod forventning lægger vægt på værdiansættelsen stor kr. 142.000.000 i henhold til den markeds-mæssige skønserklæring af 21. august 2021, s. 6 (ekstraktens s. 436). Eller for den sags skyld værdiansættelsen stor kr.

144.000.000 i henhold til besvarelsen af spørgsmål SS IB i den sup-plerende markeds-mæssige skønserklæring af 13. april 2023 (ekstraktens s. 549) med tilhørende beregningsbilag (ekstraktens s. 557).

6.4.8

Det vil stadigvæk kunne konstateres, at differencen højest vil ud-gøre kr. 28.000.000 eller ca. 24 % i forhold til SKATs vurdering af 1. maj 2018 (bilag 2, ekstraktens s. 317-319).

6.4.9

Derfor er der ligeledes heller ikke i dette scenario noget som som helst grundlag for at tilsidesætte SKATs vurdering (bilag 2, ekstraktens s. 317-319).

6.4.10

Sammenfattende må der således uanset hvad gives Foreningen medhold i dennes nedlagte påstande over for Kommunen.

6.5 Ad Frifindelsespåstanden over for Kommunens Selvstændige Påstand

6.5.1

Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand over for Kommunens selvstændige påstand gør Foreningen i første række gældende over for alle led i denne påstand, at der skal ske frifindelse allerede som følge af, at Foreningens egen selvstændige påstand over for Kommunen må tages til følge.

6.5.2

Derudover gør Foreningen de neden for anførte subsidiære anbringender gældende over for Kommunens selvstændige påstands forskellige led.

6.5.3

Ad Kommunens Selvstændige Påstands principale led

6.5.4

Til støtte for frifindelsespåstanden over for Kommunens selvstændige påstands principale led gør Foreningen subsidiært i første række gældende, at påstanden er for upræcis til at kunne tages under påkendelse, jf. formuleringen ” *en aktuel vurdering af ejendommernes handelsværdi*” .

6.5.5

Det er med denne påstand fuldstændig uklart på hvilket specifikt tidspunkt vurderingen skal foretages. Kommunen kan allerede som følge heraf ikke få medhold i sin nedlagte påstand.

6.5.6

I anden subsidiære række gør Foreningen gældende, at Kommunen efter frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 havde en lovbunden pligt til at fremkomme med et frikøbstilbud til Foreningen beregnet i overensstemmelse med frikøbsreguleringen på baggrund af Foreningens utvetydige og uforbeholdne frikøbsanmodning fremsat ved e-mail af 31. maj 2018 (bilag 3, ekstraktens s. 334) fra Foreningens daværende advokat, Advokat 2.

6.5.7

Foreningen henviser også til anerkendelsen af denne lovbundne pligt til at fremkomme med et frikøbstilbud, hvis Foreningen anmoder herom, der følger af Kommunens fremsatte frikøbstilbud af 10. september 2014 (bilag B, ekstraktens s. 240-241) til Foreningen efter dennes tilsvarende forudgående anmodning herom.

6.5.8

Pligten til at fremkomme med et frikøbstilbud baseret på en værdiansættelse af Foreningens ejendomme pr. 1. maj 2018 gælder dermed også selv, hvis retten mod forventning måtte anse SKATs vurdering af 1. maj 2018 (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) for uforbindende for Kommunen.

6.5.9

Foreningen må ligeledes allerede af denne grund frifindes i forhold til Kommunens selvstændige påstands principale led.

6.5.10

I tillæg hertil gøres det i tredje række subsidiært gældende, at Kommunen også selv har anerkendt med dispositiv virkning at være forpligtet til i givet fald at fremkomme med et alternativt frikøbstilbud baseret på en anden – i givet fald retvisende - værdiansættelse pr. 1. maj 2018 af Foreningens ejendomme som beregnet i overensstemmelse med frikøbsreguleringen.

6.5.11

Foreningen påberåber sig i denne henseende såvel Kommunens tilkendegivelse herom ved e-mails af 7. juli og 25. juni 2018 fra kon-torchef Vidne 1 (bilag 3, ekstraktens s. 332-334) til Foreningens daværende advokat, som ved Kommunens afgivne erklæringer i processkrifterne i nærværende retssag, herunder i særdeleshed i Kommunens processkrift vedrørende formaliteten (syn og skøn), s. 2 (ekstraktens s. 97).

6.5.12

Det gøres gældende, at Kommunen ligeledes som følge af disse dispositive erklæringer er afskåret fra nu at kunne støtte ret på sin nye indsigelse om, at vurderingen af Foreningens ejendomme skal fast-sættes baseret på et – vilkårligt – senere tidspunkt end den 1. maj 2018.

6.5.13

Foreningen må tillige som følge heraf frifindes over for Kommunens selvstændige påstands principale led.

6.5.14

I fjerde række gøres det gældende, at Kommunen ikke kan støtte ret på sin egen uret og at Kommunen heller ikke kan gøre Foreningens lovhjemlede adgang til at kunne frikøbe sig efter frikøbsreguleringen illusorisk. Dette er netop præcis formålet med og følgen af Kommunens selvstændige påstands principale led.

6.5.15

Kommunen kan derfor ikke støtte ret på konsekvensen af, at Kommunen selv undlod at fremkomme med noget frikøbstilbud overhovedet, hvorfor Foreningen i sagens natur heller ikke kunne gennemføre noget frikøb herefter.

6.5.16

Tilsvarende medfører Kommunens nye selvstændige påstands principale led, at Kommunen principielt i en uendelighed vil kunne få tilsidesat indhentede vurderinger af Foreningens ejendommers handelsværdi pr. det givne relevante begæringstidspunkt, hvorved Kommunen tilsvarende i en uendelighed ville kunne unddrage sig ellers lovbundne pligt til at fremsætte et frikøbstilbud til Foreningen.

6.5.17

Det gøres derfor gældende, at Kommunens selvstændige påstands principale led tillige er i direkte strid med strukturen og formålet med frikøbsordningen, jf. frikøbsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, hvorfor Foreningen må frifindes også allerede som følge heraf.

6.5.18

Mest subsidiært gør Foreningen gældende over for Kommunens selvstændige påstands principale led, at Kommunen ikke har påvist noget grundlag for sin forudsætning om, at en ”aktuel” vurdering af Foreningens handelsværdi vil føre til en højere værdiansættelse end fastslået ved SKATs vurdering af 1. maj 2018 (bilag 2, ekstraktens s. 317-319) eller – subsidiært – at vurderingen nu skulle være højere end den vurdering pr. august 2021, som den markeds-mæssige skønsmænd har fastslået under nærværende retssag med sine afgivne skønserklæringer, herunder med sine tilhørende beregningsbilag (ekstraktens s. 435, s. 549 og s. 557).

6.5.19

Foreningen gør gældende, at Kommunen tillige som følge heraf ikke kan få medhold i sin selvstændige påstands principale led.

6.5.20

Ad Kommunens Selvstændige Påstands subsidiære led

6.5.21

Overfor Kommunens selvstændige påstands forskellige subsidiære led gør Foreningen mest subsidiært gældende, at Foreningens ejendommers handelsværdi pr. 1. maj 2018 under ingen omstændigheder kan fastsættes til noget højere beløb end, hvad der kan lægges til grund ud fra de afgivne markeds-mæssige og tekniske skønserklæringer i sagen, når der samtidig tages behørigt højde for alle prismæssige usikkerhedsfaktorer fremhævet af skønsmændene.

6.5.22

På den baggrund gør Foreningen mest subsidiært gældende, at Foreningens ejendomes handelsværdi pr. 1. maj 2018 under ingen omstændigheder kan fastsættes til et højere beløb end kr.

128.700.000 (ekstraktens s. 562).

6.5.23

Foreningen påberåber sig til støtte herfor den markedsmæssige skønsmands besvarelse af spørgsmål SS ID i sin supplerende skøn-serklæring (ekstraktens s. 562) og den tekniske skønsmands besvarelse af spørgsmål SS IB i den supplerende tekniske skønserklæring (ekstraktens s. 533-534).

6.5.24

Til støtte for ovennævnte gør Foreningen samtidig gældende, at der intet grundlag er for Kommunens indsigelser mod de afgivne tekniske og markedsmæssige skønserklæringer i sagen.

6.5.25

Så meget desto mindre har Kommunen påvist noget grundlag for, at retten helt ekstraordinært skulle tilsidesætte de afgivne tekniske skønserklæringer i sagen (ekstraktens s. 500-540), og derunder skønsmandens konklusioner vedrørende størrelsen af omkostningerne ved gennemførelsen af de nødvendige arbejder med en reovering af Foreningens tag.

6.5.26

Foreningen gør i den forbindelse i særdeleshed gældende, at der under ingen omstændigheder kan tillægges OBH vurderingen (bilag E, ekstraktens s. 242-257) nogen som helst relevans ved sagens prøvelse.

6.5.27

Så meget desto mindre kan Kommunen bruge OBH vurderingens konklusioner til at få tilsidesat den tekniske skønsmands afgivne erklæringer i sagen.

6.5.28

Dette gælder særligt, eftersom OBH vurderingen (bilag E, ekstraktens s. 242-257) aldrig er blevet anvendt af Foreningen til noget i praksis. Dertil kommer, at OBH vurderingens konklusioner modsiges i meget betydelig grad af såvel de afgivne tekniske skønserklæringer i sagen (ekstraktens s. 500-540) som den SBS rapport (bilag 6, ekstraktens s. 357-400), som Foreningen selv har indhentet og for-

holdt sig til i forbindelse med sine egne interne drøftelser omkring strukturering og gennemførelse af tagrenovationsprojektet.

6.5.29

Kommunen kan derfor tillige allerede som følge heraf ikke få medhold i sin selvstændige påstands subsidiære og mere subsidiære led, hvorfor Kommunen – mest subsidiært – højst vil kunne få del-vis medhold i sin nedlagte mest subsidiære påstand, jf. det herom ovenfor anførte.

7. SAGSOMKOSTNINGER

- 7.1 Foreningen gør gældende, at Kommunen skal anses for den tabende part i henhold til retsplejelovens § 312 og pålægges at betale Foreningen – betydelige – sagsomkostninger samt bære alle afholdte udgifter til retsafgift, vidner og skønsmænd.
- 7.2 Selv såfremt Kommunen mod forventning måtte få helt eller delvis medhold i sin egen selvstændige påstand over for Foreningen, gøres det gældende, at Kommunen fortsat skal tilpligtes at betale fulde sagsomkostninger til Foreningen, jf. i givet fald retsplejelovens § 313, stk. 2.
- 7.3 Ved fastsættelsen af sagsomkostningerne bør retten lægge vægt på følgende forhold:
- 7.4 Sagsgenstanden udgør kr. 84.000.000 som følge af Kommunens oprindelige selvstændige påstand over for Foreningen.
- 7.5 Derudover bør retten lægge vægt på, at sagen har omhandlet behandling af komplicerede retsspørgsmål, hvilket også afspejles af rettens kollegiale beklædning, herunder som følge af den omhandlende frikøbsregulering ikke tidligere har været domstolsprøvet.
- 7.6 Ligeledes bør retten lægge vægt på, at der har været tale om et meget langvarigt og særdeles arbejdstungt forløb, eftersom retssagen for det første er anlagt for mere end 5 år siden.
- 7.7 Der er afgivet et betydeligt antal processkrifter fra såvel Hovedsagens som Adcitationssagens parter, hvilke processkrifter i Adcitationssagen Foreningen også har været nødsaget til at skulle forholde sig til grundet sagernes sambehandling.

- 7.8 Der har været gennemført en mundtlig formalitetsprocedure om Kommunens begæring om markedsmæssigt syn & skøn efter for-udgående afgivelse af påstandsdokumenter herom.
- 7.9 Ligeledes har der været skriftlig behandling af Foreningens anmodning om gennemførelse af et parallelt teknisk syn & skøn, hvilket efter Kommunens indsigelser nødvendiggjorde, at retten måtte af-sige kendelse herom.
- 7.10 Der har været afholdt flere såvel markedsmæssige som tekniske skønforretninger og der er blevet afgivet samlet i alt seks (6) skønserklæringer i sagen fra de to skøns mænd. Disse erklæringer har alle hver især fordret såvel forudgående som efterfølgende arbejde.
- 7.11 I forlængelse heraf bør retten også lægge vægt på, at Kommunen nu har anerkendt med sine opdaterede påstande i sit processkrift B (ekstraktens s. 218-227), at Kommunens foranledigede spørgsmål til skøns mændene vedrørende Foreningens ejendommens værdiansættelse pr. august 2021 udgør overflødig bevisførelse.
- 7.12 Dette forhold må også tillægges Kommunen betydelige sagsomkostningsmæssige konsekvenser, herunder særligt eftersom såvel Foreningen som Skatteministeriet allerede fra start gjorde det klart, at disse spørgsmål udgjorde åbenlyst overflødig bevisførelse. Desuagtet fastholdt Kommunen dem og forårsagede betydeligt arbejde hermed.
- 7.13 Endelig må retten lægge vægt på, at sagens hovedforhandling skal gennemføres over 2,5 retsdage.
- 7.14 Sammenfattende gøres det gældende, at Foreningen bør tilkendes betydelige sagsomkostninger.
...”

Københavns Kommune har i dets påstandsdokument anført:

”...

2. OVERORDNET OM SAGEN OG KOMMUNENS PÅSTANDE

Sagen handler grundlæggende om Foreningens ønske om at frikøbe den på Foreningens ejendomme tinglyste tilskudsdeklaration, herunder fastlæggelse af grundlaget for beregning af det beløb ("frikøbsbeløbet"), som Foreningen skal betale til Kommunen for aflysning af deklarationen i henhold til lovgivningen om visse byggeforeningers frigørelse for

tilskudsbestemmelser.

Sagen har rod i en langvarig tvist mellem Foreningen og Kommunen, herunder flere retssager om den tilskudsdeklaration, der i 1923 blev tinglyst på Foreningens ejendomme som led i ydelsen af offentligt til-skud til ejendommens opførelse. Navnlig har Højesteret ved dom af 14. maj 2014 fastslået tilskudsdeklarationens gyldighed, og Østre Landsret har ved dom af 7. februar 2022 blandt andet fundet, at Foreningen har handlet ansvarspådragende overfor Kommunen ved i en lang årrække ikke at sikre sig, at salg af andele skete i overensstemmelse med tilskudsdeklarationen.

Deklarationen er pålagt Foreningens ejendom i medfør af § 46 i lov nr. 150 af 1. april 1921 om boligforholdene, fordi Foreningen modtog offentlig støtte til opførelse af ejendommen, der som følge heraf har karakter af støttet byggeri. Deklarationen regulerer bl.a. prisberegning ved salg af andele og bestemmer, at såfremt der sælges andele til priser, der overstiger, hvad en beregning under overholdelse af deklarationens bestemmelser ville føre til (herefter "overprisbeløbet"), da skal overprisbeløbet afgives til kommunen.

I august 2017 fremsatte Foreningen anmodning om at modtage et tilbud om frikøb for deklarationen, og Kommunen anmodede 28. august 2017 (ekstrakten s 258) SKAT om en "*særskilt vurdering*" af ejendommene med særlig henvisning til de gældende regler om frigørelse for visse til-skudsbestemmelser.

Kommunen modtog 1. maj 2018 SKATs udtalelse om en handelsværdi på 116 mio. kr. for Foreningens ejendomme (ekstrakten s. 298).

Kommunen undrede sig over SKATs udtalelse om handelsværdien, der forekom uændret siden 2012, og iværksatte derfor en undersøgelse af grundlaget for SKATs værdiansættelse, herunder ved at rekvirere en valuarvurdering af ejendommene.

Foreningen rykkede 31. maj 2018 Kommunen om at modtage et frikøb-stilbud på grundlag af SKATs udtalelse (ekstrakten s. 332f.), hvilket Kommunen afslog med henvisning til, at Kommunens undersøgelser indikerede, at SKATs vurdering i betydelig grad stod i misforhold til ejendommens reelle handelsværdi.

Som følge af det passerede har Kommunen efterfølgende anmodet SKAT om at genoptage sagsbehandlingen samt parallelt hermed indgi-

vet klage over udtalelsen til Skatteankestyrelsen, såfremt SKAT måtte afvise at genoptage sagsbehandlingen.

Skatteankestyrelsen meddelte parterne 26. november 2018, at den omt-vistede udtalelse om ejendommens handelsværdi ikke kan gøres til genstand for prøvelse i Landskatteretten som følge af, at udtalelsen ikke kan kvalificeres som en afgørelse, der kan prøves.

Landskatteretten har tilsvarende ved afgørelse af 21. maj 2019 afvist klagen med samme begrundelse, nemlig at SKATs udtalelse ikke har karakter af en forvaltningsretlig afgørelse.

2.1 Hovedsagen

Hovedsagen handler om, hvorvidt Kommunen, som påstået af Foreningen, er forpligtet til at afgive et frikøbstilbud til Foreningen baseret på en værdiansættelse af ejendommene på 116 mio. kr., baseret på udtalelsen fra SKAT fra 2018. Eller om Kommunen har været berettiget til at nægte at afgive et frikøbstilbud baseret på SKATs udtalelse, fordi denne udtalelse ikke kunne anses at være retvisende for ejendommens handelsværdi i 2018.

Kommunen mener, at SKATs værdiansættelse af ejendommene ikke kan lægges til grund for frikøbssummen, idet SKATs vurdering er behæftet med væsentlige fejl. Det vil således føre til et materielt forkert resultat og påføre Kommunen et væsentligt tab – og Foreningen en uberegtiget berigelse - hvis den værdi, som 1923-deklarationen repræsenterer for Kommunen i henhold til frikøbsloven, kan forlanges frikøbt af Foreningen for et beløb, der er baseret på SKATs vurdering.

Kommunens opfattelse heraf støttes af den nu foreliggende markeds-mæssige skønserklæring, også selv om den af skønsmanden vurderede handelsværdi af ejendommene er lavere, end hvad Kommunen oprindeligt i 2018 selv skønnede.

Kommunen påstår derfor (1) frifindelse

overfor Foreningens påstand om, at SKATs vurdering på 116 mio. kr. skal lægges til grund for beregning af en frikøbesum.

Kommunen har i svarskriftet og senere processkrifter taget forbehold for at justere Kommunens selvstændige påstand om grundlaget for beregning af frikøbesum, når der forelå en vurdering fra den markeds-mæssige skønsmand. Kommunens selvstændige påstande er herefter nedlagt i konsekvens af vurderingerne fra den markeds-mæssige skønsmand.

Kommunens subsidiære påstand (2) angår vilkørene, hvis Kommunen får medhold i frifindelsespåstanden (1) og Foreningen fortsat ønsker, at Kommunen fremsætter tilbud om frikøb for deklarationen.

Det er Kommunens opfattelse, jf. den principale påstand, at der i så fald skal indhentes en vurdering af ejendommenes handelsværdi på det tidspunkt, hvor Foreningen måtte fremsætte begæring om frigørelse.

De i sagen foreliggende vurderinger fra den markedsmæssige skønsmand vedrører ejendommenes skønnede handelsværdi i henholdsvis 2018 og 2021 og er på nuværende tidspunkt ikke længere aktuelle som beregningsgrundlag for et frikøbstilbud til Foreningen. Kommunen henviser i den forbindelse til, at Foreningen hverken i 2018 eller i 2021 har fremsat begæring om frigørelse for deklarationen – men alene (i 2018) anmodet Kommunen om et tilbud med henblik på at tage stilling til, om Foreningen ville fremsætte begæring om frigørelse. Der henvises herom til Kommunens anbringender nedenfor.

Kommunens subsidiære påstand tager afsæt i, at retten desuagtet måtte finde, at frikøbstilbuddet skal beregnes på grundlag af ejendommenes handelsværdi i 2018. I så fald er det Kommunens opfattelse, at beregningen må tage udgangspunkt i den markedsmæssige skønsmands besvarelse af spørgsmål 3 (ekstrakten s 436), hvori ejendommenes handelsværdi er vurderet til 142 mio. kr., korrigeret for den fejl, der efterfølgende er adresseret med skønsmændens besvarelse af spørgsmål SS IB (ekstrakten s 549) med tilhørende DCFberegningstilbud 23-1011-E (ekstrakten s 557), hvoraf beløbet 144 mio. kr. fremgår. Det bemærkes herved, at Kommunen ikke mener, at det kan anses for godtgjort, at et ta-grenoveringsprojekt for ejendommene vil beløbe sig til det omkostningsniveau, der er skønnet af den tekniske skønsmand.

Kommunens mere subsidiære påstand tager ligeledes afsæt i, at frikøbstilbuddet beregnes på grundlag af ejendommenes handelsværdi i 2018. Påstanden baserer sig herefter på den markedsmæssige skønsmænds besvarelse af spørgsmål SS ID (ekstrakten s 562), jf. spørgsmål SS 4, hvori ejendommenes handelsværdi er vurderet til 134,8 mio. kr., nu medregnet de udgifter, som den tekniske skønsmand har anslået for ta-grenoveringsprojektet.

Kommunens mest subsidiære påstand gælder den situation, hvor der ikke findes at kunne give Kommunen medhold i, at frikøbsbeløbet skal beregnes på grundlag af de værdiansættelser, der følger af Kommunens

øvrige påstande, men hvor retten dog kan følge Kommunen i, at SKATs værdiansættelse af ejendommene i 2018 er for lav.

2.2 Adcitationssagen

Kommunens adcitation af SKAT følger udelukkende af, at Foreningen i hovedsagen har gjort gældende, at SKATs udtalelse om ejendommens værdi i 2018 har bindende karakter i forhold til reglerne om frikøb, at udtalelsen ikke kan prøves i retssagen mellem Foreningen og Kommunen, og at en tilsidesættelse af SKATs udtalelse fordrer et sagsanlæg mod SKAT.

Kommunen er ikke enig i Foreningens ovennævnte synspunkter, men for det tilfælde at Foreningen skulle få ret heri, må Kommunen enten søge SKATs udtalelse prøvet ved en indbringelse for Landsskatteretten (jf. Kommunens principale påstand i adcitationssagen), eller få SKAT til at anerkende, at udtalelsen om ejendommens værdi i 2018 må berigtiges (jf. Kommunens tilrettede, subsidiære påstand i adcitationssagen).

Kommunens subsidiære, mere subsidiære og mest subsidiære påstande er tilrettet som følge af de nu gennemførte syn og skøn. Om de beløbsmæssige påstande henvises til det ovenfor anførte ad hovedsagen.

3. RETSGRUNDLAGET

3.1 Tilskudsdeklarationslovgivningen

Deklarationen er pålagt ejendommene i 1923 i medfør af § 46 i lov nr. 150 af 1. april 1921 om boligforholdene.

Lov om boligforholdene gjorde det muligt for staten og kommunerne i årene 1918-1923 at yde tilskud til bl.a. byggeforeninger til at opføre byggeri for mindrebemidlede. For at sikre, at foreningerne ikke kapitaliserede støtten som en gevinst ved salg, blev der med hjemmel i den nævnte lov og i vilkårene for tilskuddet pålagt ejendommene forpligtelser med hensyn til kommunens kontrol af lejen, anvendelse af overskud ved salg m.v. Ejendommene blev pålagt enten midlertidige eller (som i denne sag) stedsevarende deklarerationer afhængig af, om der blev ydet et tilskud på 15 pct. eller 20 pct. af anskaffelsesudgiften. Tilskudsbestemmelserne betyder bl.a., at foreningerne kun kan opskrive værdien af deres ejendomme som følge af forbedringer, hvis kommunen godkender forbedringerne, og at ethvert overskud ved salg af ejendomme eller dele heraf tilfalder et deklara-tionsudvalg, eller hvis et sådant udvalg ikke er nedsat, kommunen til anvendelse til boligsociale formål.

Senere lovgivning har ikke ophævet tilskudsdeklarationerne. I stedet er der fastsat nærmere regler om mulighederne for at frigøre sig fra disse deklamationer, jf. således lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser som senest ændret ved lov nr. 489 af 12. juni 2009 (herefter "frikøbsloven"), jf. pkt. 1.3 umiddelbart nedenfor.

3.2 Frikøbslovgivningen

Bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler for frikøb for tilskudsdeklamationer findes i frikøbslovens (lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser som senest ændret ved lov nr. 489 af 12. juni 2009) § 2, stk. 2: *"For ejendomme, der tilhører byggeforeninger (boligforeninger) kan indenrigs- og socialministeren tillade de ifølge deklaration eller vedtægter pålagte kontrolbestemmelser ophævet efter nærmere af ham fastsatte retningslinjer."*

I henhold til denne bemyndigelse er udstedt bekendtgørelse nr. 314 af 10.08.1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser, hvori det i § 2 hedder:

"Foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb svarende til forskellen mellem den godkendte oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Vurderingen foretages efter reglerne om vurdering i lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme.

Stk. 2. Er der af foreningen eller beboerne afholdt udgifter til forbedringer, som har forøget ejendommens værdi og givet sig udslag i højere vurderingssum, nedsættes dog det i stk. 1 nævnte forskelsbeløb med et til værdiforøgelsen svarende fradrag."

I dag er "...lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme..." , jf. § 2, stk. 1 ovenfor ændret til "...lov om vurdering af landets faste ejendomme..." (herefter "vurderingsloven"), jf. bekendtgørelse nr. 1102 af 19.11.2008.

Det er herefter den i vurderingsloven fastsatte vurderingsnorm, der skal lægges til grund.

3.3 Vurderingslovgivningen

Det følger af vurderingslovens § 15, stk. 1, at "Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, ..."

Tilsvarende bestemmelse fandtes i § 6 i den indtil 1. januar 2018 gældende ejendomsvurderingslov. Vurderingen skal altså baseres på ejendommens handelsværdi.

Som præcisering hertil følger det af vurderingslovens § 34, stk. 1, jf. § 3, stk. 1, nr. 4, at vurderingen " ...sker på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet", og videre af vurderingslovens § 34, stk. 2, at der ved vurderingen endvidere skal " ...tages hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen. Vurderingen af udlejningsejendomme foretages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold."

Fastsættelsen af handelsværdien i overensstemmelse med vurderingslovgivningen sker ifølge lovens ordning på baggrund af de almindelige vurderinger (der indtil 2012 blev foretaget løbende hvert andet år) og eventuelle omvurderinger, der foretages i henhold til vurderingslovens kapitel 2 henholdsvis den tidligere vurderingslovgivning.

4. ANBRINGENDER

4.1 Hovedsagen

Kommunen gør følgende hovedanbringender gældende:

- Den fra SKAT indhentede udtalelse fra 2018 om ejendommens værdi er ikke bindende for Kommunens beregning og fremsættelse af frikøbstilbud til Foreningen.

Udtalelsen fritager ikke Kommunen fra pligt til selv at påse, at et frikøbstilbud til Foreningen skal være baseret på ejendommens handelsværdi i overensstemmelse med reglerne i frikøbsbekendtgørelsen sammenholdt med vurderingslovgivningen.

- Kommunen afviste i 2018 med rette at lægge SKATs udtalelse om ejendommens værdi på 116 mio. kr. til grund for afgivelse af et frikøbstilbud, da SKATs vurdering ikke forekom at svare til ejendom-

menes handelsværdi (væsentligt lavere). Et frikøbstilbud baseret på SKATs udtalelse ville således ikke være i overensstemmelse med reglerne i frikøbsbekendtgørelsen sammenholdt med vurderingslovgivningen.

- Det under retssagen gennemførte syn og skøn har bekræftet, at Kommunen grundlæggende havde og har ret med hensyn til be-dømmelsen af SKATs udtalelse. Kommunen hverken må eller skal derfor fremsætte frikøbstilbud til Foreningen, baseret på SKATs ud-talelse om ejendommenes værdi i 2018.
- Et frikøbstilbud til Foreningen vil i henhold til § 2, stk. 1 i frikøbsbekendtgørelsen skulle baseres på *"en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes"*. Foreningen har efter Kommunens opfattelse endnu ikke fremsat en begæring om frigørelse – hverken i 2018 eller på noget senere tidspunkt. Når og hvis Foreningen fremsætter begæring om frigørelse, skal der derfor på det tidspunkt foretages en vurdering af ejendommenes handelsværdi, som kan danne grundlag for beregning af frikøbsprisen.
- Skulle retten finde, at forløbet i 2017-2018 må opfattes sådan, at Foreningen i maj 2018 faktisk fremsatte "begæring om frigørelse", gøres det gældende, at Kommunen med rette kan fremsætte frikøb-stilbud til Foreningen baseret på de vurderinger af ejendommenes handelsværdi, der er fremkommet ved det gennemførte syn og skøn og som udtrykt i Kommunens subsidiære og mere subsidiære påstande.

Kommunens anbringender uddybes i det følgende.

4.1.1 SKATs udtalelse har ikke bindende karakter

Kommunen bestrider, at SKATs udtalelse (ekstrakten s 238) skulle være bindende for Kommunens fremsættelse af frikøbstilbud til Foreningen, herunder hverken i kraft af udtalelsens karakter eller omstændighederne i øvrigt, herunder Kommunens egen sagsbehandling.

4.1.1.1 Om den retlige kvalifikation af SKATs udtalelse

Skats udtalelse kan ikke kvalificeres som en afgørelse, hverken efter frikøbslovgivningen eller vurderingsloven.

Der henvises til Landsskatterettens sagsfremstilling (ekstrakten s 353 ff.):

"Vurderingsstyrelsen har udtalt, at den ikke anser Vurdering SKATs udtalelse som en forvaltningsretlig afgørelse, der kan klagebehandles af Landsskatteretten, jf. skatteforvaltningslovens § 11. Udtalelsen om ejendommens handels-værdi er ikke udtryk for en værdiansættelse, der er foretaget med hjemmel i vurderingsloven. Værdiansættelsen er foretaget med hjemmel i frigørelsesloven og den dertilhørende bekendtgørelse.

Det fremgår hverken af frigørelsesloven eller den dertil hørende bekendtgørelse, at denne del af grundlaget for den efterfølgende afgørelse kan prøves separat. Vurderingsstyrelsen finder ikke, at værdiansættelsen kan anses for en separat forvaltningsretlig afgørelse, der kan prøves separat, og ikke en del af grundlaget for den samlede afgørelse, der kan prøves som en del af prøvelsen af den samlede afgørelse efter frigørelsesloven, som efter frigørelsesloven og den dertil hørende bekendtgørelse skal træffes af kommunalbestyrelsen eller en dertil af kommunalbestyrelsen bemyndiget".

Det fremgår videre af Landsskatterettens afgørelse og begrundelse (ekstrakten s 354 ff.):

"Det fremgår af kommunens brev af 28. august 2017, at SKAT anmodes om en vurdering af ejendommens handelsværdi iht. frigørelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) og bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser, der er udstedt med hjemmel i frigørelseslovens § 2, stk. 2.

[...]

Retten bemærker, at SKAT i brev af 1. maj 2018 til kommunen har udtalt, at ejendommenes handelsværdi pr. 1. maj 2018 skønsmæssigt vurderes til 116.000.000 kr. SKATs udtalelse har ikke ændret ansættelsen af ejendommenes ejendoms- og grundværdi pr. 1. maj 2018.

På den baggrund finder Retten, at der ikke ved SKATs brev er truffet en afgørelse i forvaltningsretlig forstand, i form af ansættelse af ejendommenes grund- og ejendomsværdi med hjemmel i vurderingsloven eller i øvrigt har fastsat hvad der er ret i foreliggende tilfælde.

[...]"

Kommunen har endnu ikke truffet afgørelse vedrørende frikøb men har alene meddelt Foreningen, at Kommunen ikke vil basere sin afgørelse (et frikøbstilbud) på SKATs udtalelse. (ekstrakten s 332)

Det følger intetsteds af frikøbslovgivningen eller forarbejderne hertil, at det har været hensigten med frikøbsreglerne, at Kommunen skulle være bundet af en udtalelse fra SKAT og dermed forpligtet til at lægge udtalelsen til grund uden mulighed for at søge den korrigeret for fejl – herunder fejlskøn – og mangler. Det gælder uanset, om Kommunen bad SKAT eller en anden vurderingskyndig om en udtalelse.

Baseret på Landsskatterettens præmisser og konklusion, der fremhæver, at der ikke ved udtalelsen er truffet en afgørelse, eller i det hele taget udfærdiget en forvaltningsakt i forvaltningslovens forstand, må det lægges til grund, at udtalelsen ikke har bindende virkning for Kommunen, og at Kommunen følgelig ikke kan være forpligtet til at lægge den til grund ved afgivelse af et frikøbstilbud.

På denne baggrund bestrides det, at SKATs udtalelse skulle være uanfægtelig som anført af Foreningen, idet Foreningens bemærkninger om manglende klageadgang i frikøbslovgivningen i denne sammenhæng også er helt uden betydning.

Det bestrides endvidere, at udtalelsen skulle have karakter af en begunstigende forvaltningsakt (ifølge Landsskatteretten er der end ikke tale om en forvaltningsakt), idet der henvises til, at der udelukkende er tale om en udtalelse indhentet af egen drift af en myndighed (Kommunen) hos en anden myndighed (SKAT) til brug for løsning af en opgave, som er henlagt til Kommunen. Det er herefter udelukket, at reglerne om begunstigende forvaltningsakter kan bringes i anvendelse.

4.1.1.2 Øvrige omstændigheder, herunder Kommunens sagsbehandling

SKATs udtalelse bliver ikke bindende for Kommunen, blot fordi Kommunen selv har valgt at indhente udtalelsen hos SKAT. SKATs rolle i sagen har alene været konsulterende, og SKAT har på intet tidspunkt haft status som konfliktløsningsorgan i en strid mellem parterne eller anden form for tilsvarende status, der kan forpligte Kommunen.

Dette følger af Landsskatterettens begrundelse for resultatet (ekstrakten s 353), der fastslår, at værdiansættelsen ikke kan anses for en "*separat forvaltningsretlig afgørelse, der kan prøves separat, og ikke [er] en del af grundlaget for den samlede afgørelse, der kan prøves som en del af prøvelsen af den samlede afgørelse efter frigørelsesloven, som efter frigørelsesloven og den*

dertil hørende bekendtgørelse skal træffes af kommunalbestyrelsen eller en der - til af kommunalbestyrelsen bemyndiget".

Det vil sige, at SKATs udtalelse om værdien ikke kan tillægges større vægt end enhver anden vejledende udtalelse indhentet af Kommunen til brug for sagsbehandlingen.

Heller ikke det forhold, at Kommunen tidligere har benyttet SKATs udtalelser som grundlag for afgivelse af frikøbstilbud, kan forpligte Kommunen til i denne sag at fremsætte et frikøbstilbud på grundlag af den omtvistede, anfægtelige, udtalelse.

Kommunen er berettiget og forpligtet til at ændre praksis henholdsvis indhente vurderinger andetsteds, når det konstateres, at den hidtidige praksis hviler på et grundlag (her SKATs datagrundlag), der dokumenterbart ikke er opdateret og dermed formodningsvis - men også reelt - er ukorrekt og i strid med gældende regler. Afgivelse af et frikøbstilbud på et ukorrekt grundlag vil indebære en uheldig og økonomisk begunstigelse af sagsøger i strid med kommunalfuldmagtsreglerne.

Udtalelsen er indhentet af Kommunen til brug for *Kommunens* afgørelse om afgivelse af et frikøbstilbud i henhold til frikøbsbekendtgørelsen. Der er tale om én forvaltningsmyndigheds (SKAT) udtalelse til en anden forvaltningsmyndighed (Kommunen) til brug for den modtagende myndigheds (Kommunens) sagsbehandling.

SKAT synes at være enig i denne beskrivelse af udtalelsens karakter, jf. ad citationssvarskriftet (ekstrakten s 131), hvoraf fremgår følgende:

"SKATs vurdering må anses for en indstilling fra én forvaltningsmyndighed -hed til en anden i forbindelse med Københavns Kommunes vurdering af om lovens bestemmelser er opfyldt, og tinglysningen kan aflyses, jf. tilskudsfrigørelseslovens § 1, stk. 1."

Kommunen forstår SKAT således – og er enig i – at Kommunen har en selvstændig forpligtelse til at vurdere, om lovens bestemmelser er opfyldt, herunder om frikøbesummen baserer sig på en værdiansættelse efter vurderingslovens regler (vurderingsnormen).

Det er et almindeligt forvaltningsretligt udgangspunkt, at en myndigheds indstilling eller udtalelse til en anden forvaltningsmyndighed ikke er en afgørelse i forvaltningslovens forstand – og dermed heller ikke som udgangspunkt kan anses for at have bindende virkning.

Der kan henvises til FOB's myndighedsguide om afgørelsesbegrebet:

"En myndigheds indstilling eller udtalelse til en anden forvaltningsmyndighed til brug for en sags afgørelse vil normalt heller ikke være en afgørelse i forvaltningslovens forstand. Det gælder, uanset om indstillingen eller udtalelsen i medfør af den pågældende lovgivning er bindende for den modtagne myndighed."

Det må således kræve klare holdepunkter i den konkrete lovgivning, hvis det modsatte skal lægges til grund, dvs. hvis SKATs udtalelse skulle være bindende. Der er ingen støtte herfor i frikøbsloven.

Kommunen bestrider endvidere, at Kommunens praksis i en helt anden sammenhæng, nemlig vedrørende den frivillige frikøbsordning mv. hjemfaldsklausuler på visse ejendomme, har nogen betydning for nær-værende sag og betydningen af SKATs udtalelse.

Synspunktet er bragt op af Foreningen, som har fremlagt en udskrift fra Kommunens hjemmeside af artiklen "Tilbagekøbsret" (ekstrakten side 423). Kommunen bemærker, at den ordning, der er beskrevet i artiklen om mulighed for frikøb eller forlængelse af såkaldte tilbagefaldsdeklARATIONER, er frivillig og baserer sig på Borgerrepræsentationens beslutning herom fra 1969. Ordningen kan uden varsel ændres af Kommunen. Der gælder således ikke nogen almindelig ret til frikøb af tilbagefaldsdeklARATIONER. Ordningen og de indeholdte vilkår, som er bestemt af Kommunen, kan således ikke sammenlignes med den lovbestemte pligt til at fremsætte frikøbstilbud for tilskudsdeklARATIONER, der er grundlaget for denne retssag.

Sammenfattende må det derfor afvises, at SKATs udtalelse skulle være bindende for Kommunens afgivelse af et frikøbstilbud til Foreningen.

4.1.2 Vurderingen kan foretages af andre end SKAT

Det fremgår af frikøbslovens § 1, stk. 1, at kompetencen til at meddele frigørelse fra tilskudsdeklARATIONEN ligger hos Kommunen:

"... Når vilkårene for frigørelse er opfyldt, kan de om forpligtelserne ting-lyste bestemmelser, forlanges kvitteret til aflysning i tingbogen. Kvitteringen meddeles af kommunalbestyrelsen."

Det følger af frikøbsbekendtgørelsen § 2, stk. 1, at:

"Foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb svarende til forskellen mellem den godkendte oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Vurderingen foretages efter reglerne om vurdering i lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme."

Frikøbslovgivningen fastsætter således eksplicit, at vurderingen skal ske på grundlag af reglerne i vurderingsloven. Det er altså den i vurderingsloven fastsatte vurderingsnorm (ejendommens handelsværdi), der skal lægges til grund.

Det fremgår af bemærkningerne til ændringsloven fra 2009 (LFF 2008-09 Almindelige bemærkninger pkt. 1, 3. afsnit), at

"... Ved frikøb for tilskudsbestemmelserne er der på den ene side lagt vægt på, at frikøbet gennemføres uden rabat, der kan kapitaliseres efter frikøbet, og på den anden side, at medlemmerne så vidt muligt får en uændret øko-nomisk situation i forbindelse med frikøbet."

Frikøbslovgivningen fastsætter imidlertid ikke, hvem der skal foretage værdiansættelsen. Det fremgår intetsteds i frikøbsbestemmelserne eller forarbejderne hertil, at den forudsatte vurdering skal foretages af SKAT eller anden vurderingsmyndighed. Frikøbsbestemmelserne fastsætter altså ikke, at kun SKAT skulle kunne foretage vurderingen.

Såfremt SKAT skulle have en sådan kompetence, ville det forudsætte en kompetencebestemmelse herom i lighed med lov om almene boliger § 27, stk. 4, der specifikt angår salg af almene boligorganisationers ejendomme til en kommune.

Som eksempel på, at vurderingen efter vurderingsloven kan og i praksis også bliver foretaget af andre end SKAT, kan der henvises til lovbekendtgørelse nr. 119 af 01.02.2019 om almene boliger (herefter "almen-boligloven") § 27, stk. 5 og 6.

Bestemmelsen i almenboliglovens § 27, stk. 5 omhandler en vurdering efter reglerne i vurderingsloven i forbindelse med salg generelt (som skal godkendes af kommunen), mens bestemmelsen i stk. 6 omhandler vurdering i de særlige tilfælde, hvor en almen ejendom sælges til en kommune eller en region (hvor kommunen derfor naturligvis ikke kan godkende vurderingen), og hvor det særligt som en undtagelse bestemmes, at vurderingen i disse tilfælde skal foretages af vurderingsmyndigheden.

I praksis foretages vurderingen i forbindelse med salg af almene ejendomme til andre end kommuner og regioner efter almenboliglovens § 27, stk. 5, af en valuar.

Almene ejendomme er, ligesom tilskudsdeklarationsejendomme, opført med støtte i medfør af lov, og metoden for værdiansættelse af almene ejendomme er tilsvarende reguleret med afsæt i vurderingslovgivningen.

Det kan derfor lægges til grund, at vurdering efter reglerne i vurderingsloven kan (og i mangel af brugbare alternativer) også skal foretages af en valuar eller anden sagkyndig.

4.1.3 Indholdet af SKATs udtalelse (værdiansættelsen)

Kommunen gør gældende, at SKATs værdiansættelse af ejendommene samlet set ikke er foretaget på grundlag af fyldestgørende og aktuelle oplysninger om ejendommene og derfor ikke lever op til vurderingsnormen, jf. vurderingslovens § 15, jf. § 34.

SKATs vurderinger har siden 2012 været suspenderet med den konsekvens, at der ikke i årene herefter løbende er udarbejdet vurderinger. Suspensionen af SKATs vurderinger siden 2012 har desuden som konsekvens, at der ikke i 2018 længere kunne forventes nogen sammenhæng mellem den seneste offentlige vurdering (fra 2012) og den faktiske handelsværdi for ejendommene, idet der ikke er taget højde for de seneste (i 2018) 6 års prisudvikling. Dette fremgår klart ved at sammenholde SKATs udtalelse om ejendommens værdi i 2014 (ekstrakten s 238) med SKATs udtalelse om samme ejendommens værdi 4 år senere i 2018 (ekstrakten s 318).

Henvisningen i frigørelsesbekendtgørelsens § 2 til vurderingslovgivningen betyder ikke, at værdien skal fastsættes i overensstemmelse med den seneste offentlige vurdering, men derimod at værdien skal fastlægges i overensstemmelse med vurderingsnormen, dvs. til den aktuelle handelsværdi, jf. vurderingslovens §§ 15, stk. 1 og 34, stk. 1. Det må således være udelukket, at de historiske 2012-ejendomsvurderinger skal danne grundlag for værdiansættelsen af en ejendom til brug for afgivelsen af et frikøbstilbud i 2018.

Vurderingslovens § 34 foreskriver efter sit indhold og formål, at der udover inddragelse af oplysninger om grund- og bygningsareal, beliggenhed og særlige karakteristika mv., skal tages hensyn til oplysninger om

udlejningsforhold, hvorved forstås udlejning på sædvanlige, lovlige og markedskonforme vilkår. Der skal endvidere inddrages oplysninger om lejeniveauer i området, forrentningskrav samt andre konkrete forhold af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet, hvorved der lægges vægt på tænkte købsvilkår, baseret på passende markedsføring og på, at parterne har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang.

I modsætning til ejerboliger, er det ved vurderingen af erhvervsejendomme omfattet af vurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 4, herunder beboelsejendomme, andelsboligforeninger m.fl., ikke muligt generelt at tage udgangspunkt i statistiske modeller, der bygger på faktiske historiske handelsværdier (frie salg) for sammenlignelige ejendomme. Dette skyldes navnlig, at antallet af konstaterede handelspriser er meget begrænset. Vurderingen må derfor baseres på en anden markedskonform tilgang, som f.eks. den værdiansættelse, der foretages blandt professionelle markedsaktører oftest med udgangspunkt i afkastet, ligesom vurderingen skal inddrage konkrete oplysninger om ejendommene.

Det gøres konkret gældende, at SKATs omstridte udtalelse hviler på et skøn, der er baseret på forkerte forudsætninger og har ført til et åbenbart forkert resultat. Det fremstod allerede i 2018 klart for Kommunen, at SKATs vurdering af handelsværdien med meget stor sandsynlighed måtte være forkert, idet vurderingen er baseret på et forkert eller mangelfuldt grundlag i form af (ekstrakten s 318-317):

- en årsleje på kr. 2.971.567 (pr. ejendom), der efter Kommunens synspunkt ikke er retvisende for ejendommene, når der sammenholdes med årsrapporten for 2017 (ekstrakten s 296) og budgettet for 2018 (ekstrakten s 346),
- en lejefaktor på 22, der efter Kommunens synspunkt ikke kan betragtes som markedskonform i det nuværende marked, jf. tilgængelige markedsdata (ekstrakten s 260 (276)), men som må betragtes som for lav,
- en yderligere reduktion af lejefaktoren med 20 % fra 22 til 17,6 begrundet i ejendommens vedligeholdelsesstand, der efter kommunens synspunkt ikke kan anses som retvisende, når der henses til ejendommens tilstandsvurdering fra 2017 (ekstrakten s 242), der beskriver ejendommens vedligeholdelsesbehov og bygningernes tilstand generelt som middel, og som dermed

ikke støtter, at der skal indgå et fradrag i vurderingen af ejendommens værdi på 20 %, svarende til godt kr. 26,5 mio., og

- den gennemsnitlige handelspris for 19 ejendomme, der ikke er suppleret med nærmere oplysninger om salgs-tidspunktet for de pågældende ejendomme, deres vedligeholdelsesstand, salg mellem interesseforbundne parter, økonomi eller andre relevante forhold i øvrigt svarende til vurderingsnormen, jf. vurderingsloven § 15, jf. § 34.

Kommunens egne, alvorlige betænkeligheder vedrørende rigtigheden af SKATs værdiskøn, jf. ovenfor, er uddybende beskrevet i Kommunens anmodning til SKAT om genoptagelse (ekstrakten side 336) og Kommunens klage til Skattestyrelsen (ekstrakten s 341), begge af 13. juli 2018.

Kommunens alvorlige tvivl med hensyn til SKATs værdiskøn blev end-videre bekræftet ved den af Kommunens indhentede valuarvurderingen fra 9. maj 2018, der anslår handelsværdien af ejendommene pr. 1. maj 2018 til kr. 169.900.000 (ekstrakten s. 320).

Det gøres derfor gældende, at Kommunen i 2018 med rette afviste at fremsætte frikøbstilbud til Foreningen baseret på SKATs udtalelse.

4.1.4 Bevisførelsen (syn og skøn) bekræfter, at SKATs udtalelse ikke kan lægges til grund

Det gøres gældende, at de nu foreliggende skønserklæringer om ejendommenes handelsværdi i 2018 understøtter, at Kommunen i 2018 med rette afviste at fremsætte et frikøbstilbud til Foreningen, baseret på den hos SKAT indhentede udtalelse om ejendommenes værdi.

SKATs udtalelse om, at ejendommenes værdi i 2018 udgjorde 116 mio. kr., var og er ikke retvisende for ejendommenes handelsværdi på daværende tidspunkt, og vurderingen er således ikke i overensstemmelse med reglerne i vurderingsloven.

Ejendommenes handelsværdi i 2018 har under det afholdte syn og skøn været genstand for flere besvarelser fra den markedsmæssige skønsmænd, ejendomsmægler og valuar MDE Skønsmænd 1.

Den første vurdering forelå 26. august 2021 med skønsmændens besvarelse af spørgsmål 3, hvorved han vurderede ejendommenes handels-

værdi pr. 1. maj 2018 til 142 mio. kr., som efterfølgende er korrigeret til 144 mio. kr., jf. besvarelsen af spørgsmål SS IB med tilhørende DCF-be-regningsbilag 23-1011-E. Denne vurdering er 28 mio. kr. eller ca. 25 % højere end beløbet på 116 mio. kr. i SKATs udtalelse. Det er Kommune-nens opfattelse, at vurderingen på 144 mio. kr. med de deri omhand-lede forudsætninger mest korrekt er udtryk for en værdiansættelse af ejendommene pr. 1. maj 2018 i overensstemmelse med vurderingsloven, jf. nærmere herom nedenfor.

Hvis i stedet den absolut laveste af de vurderinger pr. 1. maj 2018, der er indeholdt i den markedsmæssige skønsmands besvarelser, måtte lægges til grund, nemlig 128,7 mio. kr., jf. besvarelsen af spørgsmål SS 3, jf. SS ID, er der stadig tale om en afvigelse i forhold til SKATs udtalelse på knap 13 mio. kr. eller ca. 11 %. Kommunen er ikke enig i de for-udsætninger, der ligger til grund for denne, laveste af vurderingerne.

Men selv, hvis denne vurdering lægges til grund, er der altså dokumenteret en betydelig merværdi i forhold til SKATs udtalelse.

Det gøres gældende, at selv afvigelsen kun skulle være 11 %, er dette tilstrækkeligt til, at Kommunen hverken kan eller må basere frikøbstil-bud til Foreningen på SKATs udtalelse, da der ikke i henhold til fri-købslovgivningen må ydes nogen rabat til Foreningen.

Den af skønsmanden udarbejdede markedsværdivurderingsrapport, der knytter sig til hans besvarelse af de stillede spørgsmål (bilag 21-1011-B), belyser, hvad det er, der navnlig ligger til grund for forskellen mellem hans vurdering(er) og SKATs.

Først og fremmest har skønsmanden i modsætning til SKAT besigtiget ejendommene forud for vurderingen af markedsværdien og har således haft et aktuelt indtryk at såvel ejendommene som det omkringliggende område.

Dernæst har skønsmanden nærmere undersøgt og vurderet, om der i 2018 var solgt eller udbudt ejendomme i området, som var sammenlignelige med de omhandlede – og konstateret, at der ikke var egnede, relevante referenceejendomme. Rapporten understøtter således, at de af SKAT inddragne oplysninger om handelspriser for 19 ejendomme (uden nærmere oplysninger om disse, herunder salgstidspunkt, vedligeholdelsesstand, økonomi mm) ikke har været egnede som grundlag for værdiansættelsen.

I mangel af relevante referenceejendomme har skønsmanden - igen i modsætning til SKAT – i stedet taget udgangspunkt i de betragtninger,

en investor måtte antages at have om ejendommenes værdi, som nær-mere beskrevet i rapporten.

4.1.5 Ad Kommunens selvstændige påstande

Kommunens selvstændige påstande har alle som forudsætning, at Kommunen får medhold i sin påstand (1) om frifindelse, og altså ikke skal anerkende, at SKATs udtalelse om ejendommenes værdi i 2018 skal danne grundlag for et frikøbstilbud til Foreningen.

Da Kommunen har forstået, at Foreningen fortsat ønsker et frikøbstilbud fra Kommunen, bliver det derfor relevant at få afgjort, hvilken værdi af ejendommene, der i så fald skal lægges til grund.

4.1.5.1 Det relevante tidspunkt for vurdering af ejendommenes handels-værdi

Til støtte for Kommunens principale påstand, om at der til brug for et frikøbstilbud til Foreningen vil skulle indhentes en vurdering af ejendommenes handelsværdi, der foretages på det tidspunkt, hvor Foreningen måtte fremsætte begæring om frigørelse, gøres det gældende, at de i sagen foreliggende vurderinger fra den markedsmæssige skønsmand vedrører ejendommenes skønnede handelsværdi i henholdsvis 2018 og 2021 og derfor ikke længere er aktuelle som beregningsgrundlag for et frikøbstilbud til Foreningen.

Det følger af bekendtgørelse nr. 1965 af 10.08.1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser § 2, stk. 1, at Foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af forskellen mellem den godkendte, oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter *"en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes"*.

Foreningen har imidlertid endnu ikke fremsat en begæring om frigørelse – hverken i 2018 eller på noget senere tidspunkt. Foreningen har alene ved email af 31. maj 2018 (ekstrakten s 334) anmodet om et "frikøbstilbud" på grundlag af SKATs udtalelse om ejendommenes værdi.

Anmodningen må forstås sådan, at Foreningen derefter ville tage stilling til, om den ville fremsætte begæring om frikøb, idet der på det tidspunkt blandt andet også var et udestående om opgørelsen af nogle forbedringsbeløb, omtalt i samme email.

Ovennævnte betragtning om den manglende fremsættelse af frigørelsesbegæring fra Foreningen var baggrunden for, at Kommunen i forbindelse med begæringen af det oprindelige markedsmæssige syn og skøn

ønskede at stille skønsmanden spørgsmål om ejendommens handelsværdi i 2021, ud fra Kommunens forventning (primo 2021) om, at 2021-værdierne fortsat ville være retvisende, når der skulle afsiges dom i sa-gen. Denne forventning har beklageligvis ikke holdt stik, navnlig som følge af det mellemkommende, tekniske syn og skøn. De skønnede 2021-ejendomsværdier er derfor efter Kommunens opfattelse ikke læn-gere relevante for sagen.

4.1.5.2 Kommunens subsidiære påstande

Kommunens subsidiære påstande har alle som forudsætning, at det relevante tidspunkt for vurdering af ejendommens handelsværdi som grundlag for et frikøbstilbud var i maj 2018 – uagtet, at Foreningen reelt ikke i 2018 havde fremsat begæring om frigørelse fra deklARATIONEN.

4.1.5.2.1 Ad den subsidiære påstand (144 mio. kr.)

Til støtte for Kommunens subsidiære påstand om, at tilbud om frikøb skal baseres på en værdiansættelse af ejendommene i maj 2018 på 144 mio. kr., gøres det gældende, at den markedsmæssige skønsmands vurdering i besvarelsen 26. august 2021 af spørgsmål 3, inkl. den efterfølgende korrektion i besvarelsen af spørgsmål SS IB, er den vurdering med tilhørende forudsætninger, der mest korrekt er udtryk for en vurdering af ejendommens handelsværdi i overensstemmelse med principperne i vurderingsloven.

Der må herved lægges vægt på, at vurderingen ifølge skønsmanden baserer sig på de betragtninger om ejendommens værdi, som en potentiel investor ud fra de foreliggende oplysninger måtte formode at ville gøre sig. Til brug herfor har skønsmanden haft omfattende oplysninger om ejendommene af en karakter og omfang svarende til, hvad en potentiel investor i en købsituation normalt ville udbede sig. Herunder den vurdering af skønsmæssige omkostninger på 21 mio. kr. til genopretning af ejendommens tag, der var indhentet af Foreningen selv i 2017, jf. (ekstrakten s 242f). De nævnte genopretningsomkostninger er netop skønsmæssige, og man må derfor gå ud fra, at den usikkerhed, der kan være knyttet hertil, er afspejlet i vurderingen.

Det bemærkes, at der omvendt ikke kan lægges afgørende vægt på den tekniske skønsmands vurderinger med hensyn til, hvad en genopretning af ejendommens tag ville have kostet pr. 1. maj 2018. Den tekniske skønsmands første vurdering forelå i juni 2022, altså mere end 4 år senere, og udtrykker eksplicit i besvarelsen af spørgsmål 3, at der siden

2018 var sket meget betydelige og usædvanlige prisstigninger, blandt andet grundet Covid19, hvorfor hans overslag er behæftet med usikkerhed. Det er også fremhævet i besvarelsen, at skønsmanden ikke har haft oplysninger om 2018-priser for en række af de medregnede udgiftsposter.

Dertil kommer, at den tekniske skønsmands gentagne forsøg på besvarelse af, hvilke dele af omkostningerne, der kan henregnes til vedligeholdelse henholdsvis forbedringer, desværre er præget af en - i sidste ende erkendt - manglende viden hos den tekniske skønsmand om disse begreber i lejeværdimæssig forstand, og følgelig ikke kan lægges til grund.

Det gøres på det grundlag gældende, at det af Foreningen i 2017 indhentede overslag på tagrenoveringen (ekstrakten s 242f.) må anses for et mere validt grundlag for vurderingen af ejendommenes handelsværdi i 2018, end den tekniske skønsmands vurdering heraf, der først forelå mere end 4 år senere og med de ovenfor beskrevne usikkerheder.

4.1.5.2.2 Ad den mere subsidiære påstand (134,8 mio. kr.)

Kommunens mere subsidiære påstand baserer sig, som nævnt, på den markedsmæssige skønsmands besvarelse af spørgsmål SS ID, jf. spørgsmål SS 4, hvori ejendommenes handelsværdi i 2018 er vurderet til 134,8 mio. kr., hvis der vel at mærke som grundlag for vurderingen tages udgangspunkt i de udgifter, som den tekniske skønsmand har anslået for tagrenoveringsprojektet.

Det gøres gældende, at det i den forbindelse ikke kan anses for dokumenteret af Foreningen, at det i denne situation skulle være retvisende at indregne den potentielle 20 % prisforhøjelse for tagrenoveringsprojektet, der er indregnet i den markedsmæssige skønsmands besvarelse af spørgsmål SS ID, jf. SS 3, med en vurdering på 128,7 mio. kr.

Prisusikkerheden på 20 % er omtalt i den tekniske skønsmands supplerende besvarelse fra oktober 2022 på Foreningens spørgsmål SS3, der relaterer sig til forskellige arbejder og dertilhørende omkostninger, som den tekniske skønsmand ikke havde indregnet i sin første erklæring fra juni 2022.

Den tekniske skønsmand har i besvarelsen af spørgsmål SS 3 præciseret, at de omhandlede, yderligere arbejder vedrører el- og vvs-arbejder, genetablering af loftsrum, rådgiverydelser og byggesagsadministrationsydelser. Forbeholdet sidst i besvarelsen af spørgsmål SS3 om en

prisusikkerhed på 20 % knytter sig således i alle tilfælde kun til de nævnte, yderligere arbejder, ikke det samlede skøn, som besvaret i erklæringen fra juni 2022.

Dertil kommer, at den generelle, voldsomme prisstigning og deraf følgende prisusikkerhed, som den tekniske skønsmand har beskrevet allerede i erklæringen fra juni 2022, navnlig knytter sig til prisstigninger i 2020 og 2021, blandt andet som følge af COVID 19. Der er i erklæringen ingen indikation for, at en tilsvarende prisusikkerhed (og herunder alene i opadgående retning) skulle knytte sig til de skønnede 2018-priser. Spørgsmålet må om nødvendigt belyses nærmere under afstemningen.

4.1.5.3 Ad den mest subsidiære påstand

Kommunens mest subsidiære påstand er nedlagt for det tilfælde, at retten ikke måtte finde, at der kan gives Kommunen medhold i de værdiansættelser, der er omhandlet af ovennævnte påstande. Men at det dog, baseret på bevisførelsen og navnlig skønserklæringerne, må anses for godtgjort, at SKATs vurdering på 116 mio. er for lav og ikke kan lægges til grund. Det overlades i den situation til rettens skøn – efter bevisførelsen – at bestemme den værd for ejendommene, der skal danne grundlag for et frikøbstilbud.

4.2 *Ad citationssagen mod SKAT*

Til støtte for de nedlagte påstande gøres det overordnet gældende, at vurderingen af ejendommens handelsværdi i udtalelsen væsentligt afviger fra ejendommens reelle handelsværdi, og at udtalelsen samlet set er afgivet på grundlag af utilstrækkelige oplysninger og forkerte forudsætninger om ejendommen, og at den i øvrigt er baseret på væsentlige fejlskøn. Der henvises til det ovenfor under afsnit 4.1.3 og 4.1.4 anførte.

Hvis Foreningen i hovedsagen får medhold i, at SKATs udtalelse om ejendommens værdi ikke kan prøves i tvisten mellem Foreningen og Kommunen, har Kommunen en selvstændig og betydelig retlig interesse i at få SKAT engageret i en revurdering af ejendommens værdi, så der tilvejebringes en korrekt vurdering, som Kommunen kan lægge til grund for et frikøbstilbud til Foreningen.

Ad citationssagens hovedspørgsmål er derfor, (i) om Landsskatteretten har været berettiget til at afvise klagen over SKATs udtalelse af 1. maj 2018, herunder om udtalelsen kan karakteriseres som en forvaltningsretlig afgørelse, der kan påklages til Landsskatteretten (kommunens

principale påstand) og (ii) om udtalelsen i øvrigt kan kræves berigtiget af SKAT (kommunens subsidiære påstand).

4.2.1 Om den principale påstand

Det gøres gældende, at SKATs udtalelse – såfremt Foreningen i hoved-sagen får medhold i sit synspunkt om, at udtalelsen har bindende virkning – de facto vil have karakter af en afgørelse, der følgelig vil kunne påklages til Landsskatteretten, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 og 11.

Til støtte herfor henvises til, at en imødekommelse af Foreningens synspunkt vil indebære, at der er tale om en situation, hvor SKAT har fastsat, hvad der skal være gældende ret mellem Kommunen og Foreningen. Dette er således i overensstemmelse med definitionen af afgørelsesbegrebet i forvaltningsloven og skatteforvaltningsloven.

Det forhold, at der er tale om en udtalelse fra en myndighed til en anden, udelukker ikke i sig selv, at der er tale om en afgørelse. Der kan henvises FOB's myndighedsguide om afgørelsesbegrebet:

"En myndigheds indstilling eller udtalelse til en anden forvaltningsmyndighed til brug for en sags afgørelse vil normalt heller ikke være en afgørelse i forvaltningslovens forstand. Det gælder, uanset om indstillingen eller udtalelsen i medfør af den pågældende lovgivning er bindende for den modtagende myndighed."

Det ligger heri, at der alligevel under visse omstændigheder godt kan være tale om en afgørelse.

Det gøres gældende, at SKATs udtalelse om ejendommens værdi under de ovenfor anførte forudsætninger vil have karakter af en afgørelse.

Udtalelsens karakter af afgørelse indebærer, at den lovhjemlede klage-adgang står til rådighed, og Kommunen vil dermed have et retskrav på at få udtalelsen prøvet i realiteten først ved Landsskatteretten og efterfølgende ved domstolene.

Der henvises desuden til det nedenfor anførte om den subsidiære påstand. Der henvises endvidere til den argumentation, som er gjort gældende af Foreningen vedr. spørgsmålet om, hvorvidt udtalelsen har bindende karakter.

4.2.2 Om den subsidiære påstand

Til støtte for, at SKAT skal anerkende, at udtalelsen om ejendommenes værdi i 2018 må berigtiges, gøre det gældende, at det nu afholdte syn og skøn viser, at SKATs udtalelse om ejendommenes værdi i 2018 var behæftet med fejl i så betydelig grad, at udtalelsen må tilsidesættes og erstattes af en ny under inddragelse af de nu foreliggende udtalelser fra skønsmændene.

Kommunen er ikke enig med SKAT, jf. processkriftet af 16. august 2023, i, at "den markedsmæssige skønsmand har vurderet, at ejendommenes handelsværdi pr. 1. maj 2018 maksimalt kan fastsættes til 134.800.000 kr., jf. besvarelsen af spørgsmål SS ID i skønserklæring af 30. juni 2023, sammenholdt med besvarelsen af spørgsmål SS 4 i skønserklæring af 13. april 2023."

Den markedsmæssige skønsmand har ved ovennævnte besvarelser alene vurderet ejendommenes handelsværdi, baseret på de for ham præsenterede og bundne forudsætninger i form af den tekniske skønsmands vurdering af tagrenoveringsomkostningerne. Besvarelsen af spørgsmål SS 4 omfatter navnlig ikke en kvalitativ vurdering af den tekniske skønsrapport, eller en vurdering af, hvilken vægt en investor i en potentiel købsituation kunne forventes at tillægge oplysningerne i den tekniske rapport.

Der henvises til afsnit 4.1.5.2.1 ovenfor vedrørende hovedsagen og den deri anførte argumentation for, at den markedsmæssige skønsmands vurdering i besvarelsen 26. august 2021 af spørgsmål 3, inkl. den efterfølgende korrektion i besvarelsen af spørgsmål SS IB, er den vurdering med tilhørende forudsætninger, der mest korrekt er udtryk for en vurdering af ejendommenes handelsværdi i overensstemmelse med principperne i vurderingsloven. Altså en vurdering af handelsværdien pr. 1. maj 2018 til 144 mio. kr.

Vurderingen på 144 mio. kr. er 28 mio. kr. eller ca. 25 % højere end de 116 mio. kr., som SKAT havde vurderet i udtalelsen til Kommunen. Det gøres gældende, at en fejlvurdering i denne størrelsesorden er væsentlig og bør give anledning til berigtigelse.

Det samme gælder imidlertid også, selv om ejendommenes handelsværdi i maj 2018 "kun" måtte have været 134,8 mio. kr., svarende til en forskel på over 16 % i forhold til SKATs vurdering. Selv en endnu lidt lavere vurderet handelsværdi i maj 2018, men dog højere end 116 mio. kr., vil efter en konkret samlet bedømmelse kunne anses for væsentlig og berettiget til genoptagelse.

4.2.2.1 Spørgsmål om afvisning

SKATs henvisning til skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, 2. punkt medfører ikke, at den subsidiære påstand bør afvises. Det bestrides sær-ligt, at præklusionsfristen i § 48, stk. 3, 2. punkt finder anvendelse i denne sag, der vedrører værdiansættelse efter frikøbsloven og således ikke det lovkompleks, som skatteforvaltningsloven er møntet på.

Domstolene kan i overensstemmelse med almindelige principper for prøvelse af forvaltningsafgørelser tilsidesætte både værdiansættelsen ved den offentlige ejendomsvurdering (grund- og ejendomsværdien), f.eks. hvis det godtgøres, at vurderingsmyndighederne ikke har foretaget et skøn, og den skønsmæssige ansættelse af en ejendoms værdi (handelsprisen), såfremt en sådan hviler på et forkert eller mangelfuldt grundlag, og dette er egnet til at påvirke værdiansættelsen, jf. UfR 2016.191H.

Det gøres derfor gældende, at manglende regler om administrativ re-kurs eller angivelse af øvrige klageveje ikke afskærer Kommunen fra at indbringe vurderingen til prøvelse ved domstolene.

Kommunen har en aktuel og retligt relevant interesse i, at spørgsmålet prøves af retten.

Kommunens tidligere praksis om at anmode SKAT om en udtalelse om den pågældende ejendoms handelsværdi til brug for fastsættelse af fri-købsbeløb var baseret på en forudsætning om, at udtalelser fra SKAT reflekterer opdaterede korrekte oplysninger om ejendommens handelsværdi og dermed overholder lovens vurderingsnorm, idet den ret-lige kontekst, som udtalelserne skulle indgå i, også har været klar for SKAT.

Når SKAT på Kommunens anmodning efter frikøbslovgivningen påtager sig at afgive en udtalelse til brug for Kommunens afgørelse om fri-køb for en tilskudsdeklaration, har Kommunen følgelig også en berettiget forventning om, at SKAT baserer sin udtalelse på korrekte, opdaterede oplysninger og foretager et fagkyndigt korrekt skøn. Kommunens forventning bygger navnlig på, at frikøbslovgivningen eksplicit fastsætter, at vurderingen skal ske på grundlag af reglerne i vurderingsloven, og at det herefter er lovens vurderingsnorm (ejendommens handels-værdi), der bliver lagt til grund.

Det skal i den sammenhæng særligt præciseres, at det af bemærkningerne i forslaget til ændring af frikøbsloven fra 2009 (forslag nr. 169 af

25. marts 2009 til lov om ændring af lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser, almindelige bemærkninger pkt. 1, 3. afsnit) fremgår, at gennemførelse af frikøbet skal ske på en sådan måde, at der ikke ved frikøbet gives nogen form for rabat eller ændring i andelshavernes øko-nomiske situation.

Kommunen har som bekendt endnu ikke truffet afgørelse vedrørende frikøbet, men har alene meddelt Foreningen, at Kommunen ikke kan basere sin afgørelse (et frikøbstilbud) på udtalelsen fra SKAT. Formelt set vil udtalelsen dermed alene kunne prøves som et delelement ved prøvelsen af den afgørelse, som det egentlige frikøbstilbud - når dette er fremsat - herefter vil være.

Kommunen er imidlertid stævnet af Foreningen med påstand om, at Kommunen tilpligtes at lægge den omtvistede udtalelse til grund for et frikøbstilbud. Af den grund er inddragelsen af SKAT i spørgsmålet om korrekt værdiansættelse af ejendommens handelsværdi aktuel og rele-vant.

Det er uden betydning, at det hverken i frikøbsloven eller den dertilhørende bekendtgørelse fremgår, at en vurdering af ejendommens værdi kan påklages separat. Manglende regler om administrativ rekurs eller angivelse af øvrige klageveje afskærer ikke Kommunen fra at indbringe udtalelsen til prøvelse ved domstolene.

Baggrunden for den subsidiære påstand er, at den omstridte værdiansættelse skal kunne anfægtes, selvom retten måtte nå frem til, at den ikke har karakter af en sådan afgørelse, som kan indbringes for Lands-skatte retten. Derfor kan retten behandle den subsidiære påstand. SKATs anbringende om, at Kommunens subsidiære påstand ikke kan prøves i sagen mellem Skatteministeriet og kommunen bestrides derfor i det hele.
...”

Skatteministeriet har i dets påstandsdokument anført:

”...

2. ANBRINGENDER

Skatteministeriet gør overordnet gældende, at Landsskatte retten har været berettiget til at afvise klagen over SKATs udtalelse af 1. maj 2018, idet udtalelsen ikke er en forvaltningsretlig afgørelse, der kan påklages til landsretten, jf. skatteforvaltningslovens §§ 6 og 11.

Det er alene spørgsmålet om, hvorvidt afvisningen er berettiget, der kan prøves af retten under nærværende sag, jf. skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, 2. pkt.

SKATs udtalelse giver ikke grundlag for, uafhængig af reglerne i skatteforvaltningsloven, at inddrage Skatteministeriet i en retssag om ejendommens værdiansættelse.

2.1 Landsskatterettens afvisning af klagen er berettiget

Af skatteforvaltningslovens § 6 fremgår følgende om Vurderingsankenævnenes kompetenceområde:

” Vurderingsankenævnene afgør klager over told- og skatteforvaltningens afgørelser efter:

- 1) Lov om vurdering af landets faste ejendomme.*
- 2) Ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 3. 3)
Ejendomsvurderingsloven*

Stk. 2. En klage omfattet af stk. 1 skal dog afgøres af Landsskatteretten eller skatteankesforvaltningen, hvis klagen henvises til afgørelse i Landsskatteretten eller skatteankesforvaltningen, jf. §§ 6 a eller 6 b.”

Om Landsskatterettens kompetenceområde fremgår følgende i skatteforvaltningslovens § 11:

” Landsskatteretten afgør, medmindre andet er bestemt af skatteministeren efter § 14, stk. 2, klager over:

- 1) Told- og skatteforvaltningens afgørelser, hvor klagen ikke afgøres af skatteankesforvaltningen, et skatteankenævn, et vurderingsankenævn eller et motorankenævn.*
- 2) Skatterådets afgørelser.*

Stk. 2. Landsskatteretten afgør sager, som et vurderingsankenævn eller skatteankesforvaltningen har henvist til afgørelse i Landsskatteretten, jf. § 6 a, stk. 1, og § 4 a, stk. 3.

Stk. 3. Landsskatteretten afgør sager, som Skatteministeriet har indbragt for Landsskatteretten efter § 40, stk. 1.

Stk. 4. Landsskatteretten afgør i øvrigt klager, der efter anden lovgivning er henlagt til Landsskatteretten til afgørelse, og som ikke efter regler udstedt i medfør af § 35 b, stk. 3, skal afgøres af skatteankesforvaltningen.”

Det fremgår således af skatteforvaltningslovens §§ 6 og 11, at der alene er klageadgang til Landsskatteretten, såfremt der er truffet en afgørelse af skattemyndighederne.

Om afgørelsesbegrebet er i forarbejderne til skatteforvaltningsloven (lovforslag nr. 110 af 24. februar 2005, de almindelige bemærkninger, punkt 4.17) anført følgende:

” Begrebet afgørelse anvendes om en retsakt; det vil sige en udtalelse, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende til-fælde” .

Forvaltningslovens afgørelsesbegreb, jf. forvaltningslovens § 2, stk. 1, beskrives således i lovens forarbejder (lovforslag L 4 af 2. oktober 1984, de almindelige bemærkninger):

” Med udtrykket ”truffet afgørelse” sigtes til udfærdigelse af retsakter, dvs. udtalelser, der går ud på at fastsætte, hvad der er eller skal være ret i et foreliggende tilfælde.”

Skatteforvaltningslovens afgørelsesbegreb svarer dermed til afgørelses-begrebet i forvaltningsloven.

Af forarbejderne til forvaltningsloven fremgår derudover følgende om afgørelsesbegrebet (lovforslag L 4 af 2. oktober 1984, de specielle be-mærkninger til lovforslagets § 2):

” En myndigheds indstilling eller udtalelse til en anden forvaltningsmyndighed til brug for en sags afgørelse er ikke en afgørelse i lovens forstand, uanset om høringssvaret måtte være bindende for den hørende myndig-hed.”

Det følger af det forvaltningsretlige afgørelsesbegreb, at SKATs udtalelse af 1. maj 2018 (bilag C/adc.5, ekstrakten, side 238) ikke er en afgørelse, der kan påklages til Landsskatteretten.

Der er tale om en udtalelse, der blev afgivet efter anmodning fra Københavns Kommune (bilag A/adc.3, ekstrakten, side 237), til brug for kommunens behandling af et spørgsmål om frikøb for en tilskudsdeklaration (bilag 1/adc. 7, ekstrakten, side 228).

I kommunens anmodning til SKAT blev der henvist til bestemmelser i frigørelseslovgivningen. Disse bestemmelser tillægger ikke SKAT no-

gen afgørelseskompetence i henseende til behandlingen af en sag om frikøb.

§ 1, stk. 1 i lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v., Lovbekendtgørelse 978 af 19. oktober 2009 har følgende ordlyd:

” Ejendomme, til hvis opførelse tilskud er ydet i medfør af de i stk. 2 omhandlede lovbestemmelser, kan på de i nærværende lov fastsatte vilkår frigøres for de forpligtelser med hensyn til lejekontrol, anvendelse af over-skud m. v., som med hjemmel i de for tilskuddets ydelse fastsatte vilkår er pålagt ejendommene. Når vilkårene for frigørelse er opfyldt, kan de om forpligtelserne tinglyste bestemmelser forlanges kvitteret til aflysning i tingbogen. Kvitteringen meddeles af kommunalbestyrelsen.”

I § 2, stk. 2, fastslås:

” For ejendomme, der tilhører byggeforeninger (boligforeninger), kan indenrigs- og socialministeren tillade de ifølge deklaration eller vedtægter pålagte kontrolbestemmelser ophævet efter nærmere af ham fastsatte retningslinjer.”

Boligministeren har med hjemmel i ovenstående bestemmelse fastsat nærmere regler i bekendtgørelse om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelser (Bekendtgørelse nr. 314 af 10. august 1965).

Det er herefter den pågældende kommune, som kan beslutte at aflyse tinglysningen af en deklaration, hvis betingelserne herfor er opfyldt, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 2.

Bekendtgørelsens § 2, stk. 1, fastslår betingelserne for frigørelse. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

” Foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb svarende til forskellen mellem den godkendte oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Vurderingen foretages efter reglerne om vurdering i lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme.” landets faste ejendomme... ” .

I en senere bekendtgørelse er ” ...lov om vurdering og beskatning til staten af landets faste ejendomme... ” ændret til ” ...lov om vurdering af landets faste ejendomme ... ” .

Efter lovgivningen om frikøb er det kommunen – ikke skattemyndighederne, der træffer afgørelse om frikøb.

SKATs udtalelse træder ikke i stedet for den af vurderingsmyndigheden fastsatte ejendomsvurdering af den pågældende ejendom. Der er tale om en vejledende udtalelse, der er afgivet på begæring af kommunen med henblik på kommunens vurdering af, på hvilke vilkår, der kan meddeles tilladelse til frikøb.

Der er heller ingen bestemmelser, hverken i frigørelsesloven eller tilhørende bekendtgørelse, der hjemler særskilt klage af en udtalelse som den foreliggende om ejendommens værdi.

Det er derfor korrekt, at Landsskatteretten har afvist klagen.

2.2 Ikke grundlag for at inddrage Skatteministeriet i værdiansættelsessspørgsmålet

Når Landsskatteretten har afvist sagen, er det ifølge skatteforvaltningslovens § 48, stk. 3, 2. pkt., og denne bestemmelses forarbejder, alene spørgsmålet om afvisning, der kan prøves af domstolene.

I forhold til Skatteministeriet kan der således alene foretages en prøvelse af spørgsmålet, om Landsskatterettens afvisning er berettiget.

Der er ikke grundlag for - uafhængig af reglerne i skatteforvaltningsloven - at inddrage Skatteministeriet i en tvist om ejendommens værdiansættelse. Kommunen har ikke den fornødne retlige interesse i et søgsmål mod ministeriet.

Bedømmelsen af, om SKATs udtalelse, uafhængig af reglerne i skatteforvaltningsloven, kan prøves af domstolene, beror på, om der foreligger en afgørelse eller en vejledende udtalelse, jf. Niels Fenger: Forvaltningsret, 1. udgave, side 888, hvor det anføres, at der som udgangspunkt ikke kan anlægges et søgsmål i anledning af en vejledende udtalelse fra en myndighed.

SKATs udtalelse er - som ovenfor anført - ikke en afgørelse.

Der er tale om et mellemværende mellem Københavns Kommune og andelsboligforeningen om vilkårene for frikøb. Skatteministeriet har ikke mulighed for at træffe afgørelse i denne tvist, idet kompetencen til at træffe afgørelse tilkommer kommunen, og hverken Vurderingsstyrelsen eller Skatteministeriet har kompetence til at iværksætte en reaktion,

hvis kommunen og andelsboligforeningen benytter en anden værdi i forbindelse med frikøb end den, som det daværende SKAT har anført i udtalelsen fra 2018.

Der er heller ikke bestemmelser i frigørelseslovgivningen, der fastslår, at det er den offentlige vurderingsmyndighed, der skal fastsætte værdien i forbindelse med et frikøb.

Kommunen har derfor ikke den fornødne retlige interesse i et søgsmål mod Skatteministeriet.

Det af Københavns Kommune anførte (processkrift A af 16. juni 2020, ekstrakten, side 151, og påstandsdokument vedrørende formaliteten, side 15, ekstrakten, side 179) vedrørende domstolens adgang til efter almindelige principper for domstolsprøvelse at tilsidesætte værdiansættelsen ved den offentlige ejendomsvurdering, er ikke relevant i den foreliggende sag. Denne prøvelse sker efter de almindelige principper for prøvelse af forvaltningsafgørelser, og det daværende SKATs udtalelse er netop ikke en forvaltningsafgørelse. Retten skal ikke foretage en prøvelse af SKATs udtalelse i denne sag og kan ikke i relation til Skatteministeriet "tilsidesætte" udtalelsen og tilpligte Skatteministeriet at anerkende en anden værdi end den, der er angivet i udtalelsen.

Dette gælder, uanset hvilken værdiansættelse, der angives i et syn og skøn.

Det afholdte syn og skøn viser i øvrigt også, at SKATs udtalelse ikke, som hævdet af kommunen, (processkrift B, side 9, ekstrakten, side 226) "*er behæftet med fejl i så betydelig grad*", at udtalelsen må tilsidesættes og erstattes af en ny under inddragelse af de nu foreliggende udtalelser fra skønsmændene.

Dette gælder, uanset hvilke af de i skønserklæringerne angivne beløbsmæssige skøn, der sammenholdes med.

Det bemærkes, at den markedsmæssige skønsmænd har vurderet, at ejendommens handelsværdi pr. 1. maj 2018 maksimalt kan fastsættes til 134.800.000 kr., jf. besvarelsen af spørgsmål SS ID i skønserklæring af 30. juni 2023, ekstrakten, side 562, sammenholdt med besvarelsen af spørgsmål SS 4 i skønserklæring af 13. april 2023, ekstrakten, side 546.

Såfremt der tages højde for og indregnes en 20 %'s forhøjelse af det samlede skønnede omkostningsbeløb, har den markedsmæssige skønsmænd vurderet, at ejendommens handelsværdi pr. 1. maj 2018 kan

fastsættes til 128.700.000 kr., jf. besvarelsen af spørgsmål SS ID i skøn-serklæring af 30. juni 2023 (ekstrakten, side 562), sammenholdt med be-svarelsen af spørgsmål SS 3 i skønserklæring af 13. april 2023 (ekstrak-ten, side 546).

Det daværende SKAT har i udtalelsen (bilag adc. 5) skønnet, at ejen-dommenes handelsværdi pr. 1. maj 2018 samlet udgør 116.000.000 kr.

Selv hvis Københavns Kommune havde ret i, at der kunne ske en prø-velse af SKATs udtalelse om ejendommens værdi, hvilket altså bestri-des, kan det på grundlag af skønserklæringerne konstateres, at der ikke er præsteret noget bevis for, at en sådan prøvelse ville kunne resultere i en ”tilsidesættelse” af udtalelsen.

Det er Skatteministeriets opfattelse, at Københavns Kommunes subsi-diære påstand bør afvises. Ministeriets subsidiære påstand er nedlagt, idet grænsedragningen mellem afvisning og frifindelse kan være fly-dende i tilfælde som det foreliggende.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

På Sagsøger Andelsboligforenings ejendomme, Matrikel nr. 1 og Matrikel nr. 2, beliggende Vej 1 By, er der tinglyst en tilskudsdeklara-tion med nærmere bestemmelser om blandt andet at sikre boligkulturelle for-mål eller fremme af ny boligproduktion. Deklarationen er pålagt Sagsøger Andelsboligforenings ejendomme i 1923 i overensstemmelse med § 46 i lov nr. 150 af 1. april 1921 om boligforholdene i forbindelse med ydelse af offentlige tilskud til ejendommenes opførelse.

I august 2017 fremsatte Sagsøger Andelsboligforening anmod-ning om at modtage et tilbud om frikøb for deklARATIONEN i henhold til frigørel-sesbekendtgørelses § 2, stk. 1. Københavns Kommune anmodede i den forbin-delse SKAT om en vurdering af ejendommenes værdi til brug for kommunens fremsættelse af et frikøbstilbud.

Københavns Kommune modtog den 1. maj 2018 SKATs udtalelse, hvorefter handelsværdien for foreningens ejendomme var 116 mio. kr.

Ved e-mail af 31. maj 2018 anmodede Sagsøger Andelsboligforening på baggrund af SKATs udtalelse om ”et frikøbstilbud på dette grund-lag” .

I en e-mail af 7. juni 2018 svarede Københavns Kommune, at SKATs udtalelse om ejendommenes handelsværdi på 116 mio. kr. efter kommunens bedømmelse lå så langt fra ejendommenes aktuelle handelsværdi, at den vurdering ikke ville blive lagt til grund for et frikøbstilbud. I en e-mail af 25. juni 2018 uddybede kommunen baggrunden for denne bedømmelse. Københavns Kommune gjorde det klart, at et frikøbstilbud måtte afgives på ”et andet grundlag” .

Hovedsagen angår, om Københavns Kommune var forpligtet til at afgive et fri-købstilbud til Sagsøger Andelsboligforening i 2018 baseret på den værdiansættelse på 116 mio. kr., som SKAT havde skønnet i udtalelsen. Sa-gen angår dernæst, om Københavns Kommune er forpligtet til at afgive frikøb-stilbud på et andet grundlag på baggrund af andelsboligforeningens henven-delse i maj 2018, og i givet fald hvilken værdiansættelse af foreningens ejen-domme, der skal lægges til grund ved beregningen af frikøbsbeløbet.

Adcitationssagen angår, om Københavns Kommune har adgang til at få prøvet SKATs udtalelse om ejendommens værdi.

Hovedsagen

Bekendtgørelsen nr. 314 af 10. august 1965 om visse byggeforeningers frigørelse for tilskudsbestemmelers § 2 med senere ændringer har følgende ordlyd:

” ...

Foreningen kan forlange frigørelse mod betaling af det oprindeligt ydede tilskud samt et beløb svarende til forskellen mellem den godkendte oprindelige anskaffelsessum for ejendommen og dennes værdi efter en vurdering på det tidspunkt, hvor begæring om frigørelse fremsættes. Ejendommens værdi skal fastsættes efter reglerne i ejendomsvurde-ringsloven.

Stk. 2. Er der af foreningen eller beboerne afholdt udgifter til forbedringer, som har forøget ejendommens værdi og givet sig udslag i højere vurderingssum, nedsættes dog det i stk. 1, nævnte forskelsbeløb med et til værdiforøgelsen svarende fradrag.

...”

Bekendtgørelsen er udstedt i medfør af frigørelsesloven.

Frigørelsesloven blev indføjet ved lov nr. 196 af 4. juni 1964 om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser. Loven er senere ændret ved lov nr. 489 af 12. juni 2009, og af forarbejderne til denne lov, jf. de almindelige bemærkninger pkt. 1 i lovforslag nr. 169 af 25. marts 2009, fremgår blandt andet følgende:

” ...

1. Lovforslagets baggrund og formål

Ved frikøb for tilskudsbestemmelserne er der på den ene side lagt vægt på, at frikøbet kan gennemføres uden rabat, der kan kapitaliseres efter frikøbet, og på den anden side, at medlemmerne så vidt muligt får en uændret økonomisk situation i forbindelse med fri-købet.

...”

Det er kommunen, der administrerer frikøbsordningen, jf. frigørelseslovens § 2, stk. 2, jf. frigørelsesbekendtgørelsens § 1. Frikøbsbeløb skal efter kommunens bestemmelse anvendes til boligsociale formål i kommunen, jf. frigørelseslovens § 4.

Ejendomsvurderingslovens § 15 og § 34 har følgende ordlyd:

” ...

§ 15.

Ved vurderingen af en ejendom ansættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, jf. dog § § 19 a, 19 b og 28-33. Vurderingen kan afvige fra en fak-tisk konstateret handelspris for den pågældende ejendom.

§ 34.

Vurderingen af erhvervsejendomme m.v., jf. § 3, stk. 1, nr. 4, sker på grundlag af oplysninger fra offentlige registre eller offentlige myndigheder om grundareal, bygningsareal, beliggenhed og øvrige karakteristika vedrørende grunden og bygningerne af væsentlig betydning for vurderingen på vurderingstidspunktet.

Stk. 2, Der tages ved vurderingen endvidere hensyn til oplysninger om lejeniveauer i området, driftsomkostninger, forrentningskrav, opførelsesomkostninger og andre forhold af væsentlig betydning for vurderingen. Vurderingen af udlejningsejendomme fo-retages ud fra en forudsætning om sædvanlige udlejningsforhold.

...”

SKATs udtalelse af 1. maj 2018 er afgivet på baggrund af en begæring fra Kø-benhavns Kommune med henblik på kommunens afgivelse af et frikøbstilbud til andelsboligforeningen i medfør af frigørelsesbekendtgørelsens § 2. Der er hverken efter ordlyden af frigørelsesbekendtgørelsens § 2 eller sådan som be-stemmelsen må forstås i lyset af frigørelseslovgivningens forarbejder, grundlag for at anse Københavns Kommune for at være forpligtet til at lægge den vurde-ring, kommunen indhentede fra SKAT, til grund ved beregningen af frikøbstil-buddet. Der er heller ikke i øvrigt holdepunkter for at fastslå, at udtalelsen var bindende for kommunens afgørelse om frikøb.

Da det er andre hensyn, der ligger bag Københavns Kommunes praksis vedrø-rende frikøb for hjemfaldsdeklarationer, og et andet formål, der ligger bag de tidligere gældende regler om tilbudspligt, kan det af Sagsøger Andelsboligforening herom anførte ikke føre til et andet resultat.

På baggrund af det af kommunen anførte i e-mail af 25. juni 2018 og Vidne 1's forklaring finder retten det godtgjort, at SKATs værdiansættelse af andels-boligforeningens to ejendomme samlet set ikke er foretaget på baggrund af fyl-destgørende og aktuelle oplysninger om ejendommene, og at værdiansættelsen

ikke lever op til den vurderingsnorm, der efter ejendomsvurderingsloven skal indgå til at fastlægge ejendommens aktuelle handelsværdi, jf. § 15, jf. § 34. Ret-ten finder det efter de afgivne skønserklæringer endvidere godtgjort, at der var et misforhold mellem SKATs ansættelse af handelsprisen og ejendommens faktiske handelsværdi pr. 1. maj 2018. Afgivelse af et frigørelsestilbud på grundlag af SKATs udtalelse ville derfor ikke være i overensstemmelse med fri-gørelsesbekendtgørelsens § 2, stk. 1, om, hvorledes ejendommene efter frigørelsesordningen skal værdiansættes. Der er derfor ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering om ikke at fremsætte frigørelsestilbud på grundlag af SKATs vurdering af 1. maj 2018.

På den baggrund frifindes Københavns Kommune for Sagsøger Andelsboligforenings påstand.

Efter formuleringen af Sagsøger Andelsboligforenings begæring af 31. maj 2018 og den efterfølgende e-mailkorrespondance mellem andelsbolig-foreningens advokat og Københavns Kommune i maj og juni 2018, lægger ret-ten til grund, at det var en forudsætning for andelsboligforeningens begæring om at modtage et frikøbstilbud, at frikøbsbeløbet blev opgjort på grundlag af ejendommens værdi som opgjort af SKAT. Det understøttes af, at andelsbolig-foreningen ikke begærede frikøbstilbud på ”et andet grundlag” som opfølgning på kommunens afvisning i e-mails af 7. og 25. juni 2018 af at fremsætte frikøb-stilbud som begæret, og at andelsboligforeningen i stedet den 28. juni 2018 an-lagde sag mod Københavns Kommune med påstand om, at kommunen skulle anerkende, at andelsboligforeningen kunne forlange sig frikøbt fra den tinglyste deklaration mod betaling af et beløb baseret på SKATs udtalelse af 1. maj 2018.

Sagsøger Andelsboligforening har således ikke fremsat begæ-ring om frigørelse på et andet grundlag end baseret på SKATs udtalelse. Køben-havns Kommune har herefter ikke haft pligt til at fremsætte et tilbud på bag-grund af en anden værdiansættelse af andelsboligforeningens ejendomme. En stillingtagen til Københavns Kommunes selvstændige påstande har herefter ikke i sig selv betydning for kommunens retsstilling i forhold til Sagsøger Andelsboligforening. Københavns Kommune har derfor ikke retlig interesse i at få påkendt kommunens selvstændige påstande.

På den baggrund afvises Københavns Kommunes selvstændige påstande.

Adcitationssagen

Retten finder, at det var med rette, at Landsskatteretten afviste klagen over SKATs udtalelse af 1. maj 2018, idet udtalelsen ikke er en afgørelse, der kan på-klages til Landsskatteretten, jf. skatteforvaltningslovens § 6 og § 11.

Skatteministeriets frifindelsespåstand overfor Københavns Kommunes principale påstand tages derfor til følge.

Som anført ovenfor var Københavns Kommune ikke bundet af den værdiansættelse, SKAT fremkom med i udtalelse af 1. maj 2018. Københavns Kommune har herefter ikke retlig interesse i at få påkendt kommunens subsidiære påstande.

Skatteministeriets afvisningspåstand overfor Københavns Kommunes subsidiære påstande tages derfor til følge.

Sagsomkostninger

Hovedsagen (BS-22921/2018)

Efter sagens udfald bærer hver part egne omkostninger til retsafgift og advokatbistand.

Det fremgår af sagen, at der er betalt 134.806,13 til den markedsmæssige skønsmand Skønsmand 1, hvoraf Københavns Kommune har betalt 58.750,00 kr. og Sagsøger Andelsboligforening har betalt 76.056,13 kr. Der er endvidere afholdt 99.745,50 kr. til den tekniske Skønsmand 2, hvoraf Københavns Kommune har betalt 39.835,00 kr. og Andelsboligforeningen har betalt 59.910,50 kr. Retten finder efter et samlet skøn, at hver part skal afholde halvdelen af udgifterne til syn og skøn. Københavns Kommune skal herefter betale 18.690,81 kr. til Sagsøger Andelsboligforening vedrørende syn og skøn.

Adcitationssagen (BS-36873/2019)

Efter sagens udfald skal Københavns Kommune betale sagsomkostninger til Skatteministeriet. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi og forløb, herunder sagens varighed, gennemførelse af markedsmæssigt og teknisk syn og skøn, og at der har været gennemført mundtlig formalitetsprocedure samt hovedforhandling over to retsdage, samt advokatarbejdets omfang fastsat til dækning af advokatudgift med 400.000 kr. Skatteministeriet er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Hovedsagen (BS-22921/2018)

Københavns Kommune frifindes overfor Sagsøger Andelsboligforenings påstand.

Københavns Kommunes selvstændige påstande overfor Sagsøger Andelsboligforening afvises.

Københavns Kommune skal inden 14 dage til Sagsøger Andelsboligforening betale sagsomkostninger med 18.690,81 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.

Adcitationssagen (BS-36873/2019)

Skatteministeriet frifindes overfor Københavns Kommunes principale påstand.

Københavns Kommunes subsidiære påstande overfor Skatteministeriet afvises.

Københavns Kommune skal inden 14 dage til Skatteministeriet betale sagsom-kostninger med 400.000 kr.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



Publiceret til portalen d. 16-01-2024 kl. 13:03

Modtagere: Advokat (L) Thomas Mygind, Sagsøgte Københavns
Kommune, Sagsøger Andelsboligforening