

REFERAT Byrådet 2022-2025 d. 25-04-2022

Månedato Mandag d. 25. april 2022 kl. 17:30

Månedsted Byrådsalen, Rådhuset

Månedeltagere Benedikte Kiær, Betina Svinggaard, Claus Christoffersen, Gitte Kondrup, Harun Avdal, Peter Poulsen, Silas Drejer, Thomas Horn, Christian Holm Donatzky, Knud Mogensen, Birgitte Bergman (Fravær), Claus Birkelyng, Gert Dyekjær, Janus Kyhl, Jens Bertram, Knud Vinther Hansen, Michael Lagoni, Michael Mathiesen, Thomas Kok, Ulla Kokfelt, Bente Borg Donkin, Marlene Harpsøe, Mette Lene Jensen, Allan Berg Mortensen, Jørgen Bodilsen, Steen Boldsen

Indholdsfortegnelse

Beslutning: Godkendelse af indkaldt stedfortræder.....	3
Beslutning: Godkendelse af dagsorden.....	4
Beslutning: Anke dom vedrørende Mørdrupvej 15.....	5
Beslutning: Tilbagekøbsklausul vedr. Rasmus Knudsens Vej 9 i Helsingør.....	9
Godkendelse af referat.....	13

Punkt 1: Beslutning: Godkendelse af indkaldt stedfortræder

21/34374

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Sagsfremstilling

Birgitte Bergman (C) har meldt afbud til mødet på grund af arbejdsmæssige årsager.

1. suppleanten, Steen Boldsen (C), deltager i mødet i stedet for Birgitte Bergman.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

1. at det godkendes, at Birgitte Bergman (C) har lovligt forfald.
2. at det godkendes, at Steen Boldsen (C) er indkaldt som rette stedfortræder for Birgitte Bergman (C).

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-04-2022

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Punkt 2: Beslutning: Godkendelse af dagsorden

18/24892

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-04-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Dagsordenen blev godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Punkt 3: Beslutning: Anke dom vedrørende Mørdrupvej 15

19/21731

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Helsingør Kommune solgte i 2016 den tidligere tekniske forvaltning på Mørdrupvej 15-19, Espergærde, efter et offentligt udbud til Initus Ejendomme A/S (herefter ”Initus”).

Køber har efterfølgende anlagt en erstatningssag mod Helsingør Kommune, jf. sagsfremstillingen nedenfor.

Retten i Helsingør har den 31. marts 2022 afsagt dom og pålagt Helsingør Kommune at betale kr. 474.303 med tillæg af procesrente og retsafgift.

Byrådet skal tage stilling til, om dommen skal ankes.

Retsgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Initus anlagde den 11. maj 2020 retssag mod Helsingør Kommune med påstand om betaling af kr. 1.470.728,- med tillæg af procesrente. Initus krævede erstatning med henvisning til

1. ikke-oplyst jordforurening.
2. ikke-oplyste kloakledninger på ejendommen.
3. erstatning som følge af Planklagenævnets ophævelse af lokalplan 3.33.

1. Ikke oplyst jordforurening

Helsingør Kommune udbød i 2016 ejendomme, hvor den tidligere tekniske forvaltning var beliggende.

Udbudsmaterialet indeholdt en række oplysninger om bl.a. sløjfede olietanke og vilkår om kommunens ansvar for forurening på ejendommen.

I forbindelse med byggeriet fandt Initus jordforurening på ejendommen samt forurening med asfaltsmulder og slagge rester.

Retten har lagt til grund, at kommunen havde fraskrevet sig ansvaret for forurening, at Initus ikke kunne være i tvivl om dette, at Initus har haft muligheden for at undersøge ejendommen men har undladt dette, samt at Initus kunne indregne disse forhold i sit tilbud.

For så vidt angår asfaldsmulder og slaggerester har køber udover ovenstående ikke dokumenteret, at disse var udlagt ulovligt eller udgør en mangel ved ejendommen.

Retten frifandt derfor Helsingør Kommune for denne del af erstatningskravet.

2. Ikke-oplyste spildevandsledninger på ejendommen

Udbudsmaterialet indeholdt oplysninger om placeringen af (kendte) forsyningsledninger.

Under byggeriet stødte Initus på en spildevandsledning, der ledte spildevand fra ejendommen Gefionsbakken 2 og til Mørdrupvej. Spildevandsledningen var placeret langs med den tidligere administrationsbygning. Administrationsbygningen er opført i 1958 i Tikøb Kommunens ejertid.

Fundet af spildevandsledningen medførte en række udgifter til midlertidig omlægelse og fjernelse af ledningen.

Helsingør Kommune blev dømt til at betale disse udgifter.

3. Erstatning som følge af Planklagenævnets ophævelse af lokalplan 3.33

Udbuddet skete på vilkår om, at projektet overholdt den dagældende kommuneplanramme.

Den dagældende kommuneplanramme fastsatte det maksimale etageantal til 3. Det fremgik desuden under afsnittet ”*særlige bestemmelser*”, at ”*Etageantallet skal begrænses til 2 etager op mod nabomatrikel.*”

Helsingør Kommune vedtog den 28. august 2017 en lokalplan, der muliggjorde opførelse af det vindende projekt. Lokalplanen blev påklaget.

Planklagenævnet traf den 2. november 2018 en foreløbig afgørelse om at tillægge klagen opsættende virkning og påbød byggeriet standset.

Planklagenævnet traf den 29. november 2018 afgørelse om at ophæve lokalplanen med henvisning til, at lokalplanen var i strid med kommuneplanens rammebestemmelse om begrænsning af etageantallet til 2 op mod nabomatrikel.

Helsingør Kommune holdt den 12. november 2018 et besigtigelsesmøde med Initus.

Helsingør Kommune udarbejdede herefter et kommuneplantillæg og en lokalplan, som Byrådet den 26. november 2018 med stemmerne 14-10 vedtog at sende i høring.

Helsingør Kommune holdt den 10. december 2018 endnu et besigtigelsesmøde med bygeherre. Det fremgår af referatet fra mødet, at Initus *”For ikke at foregribe plangrundlaget i forhold til 2. sal på bygning A, vil vende tilbage med muligheder og udgifter forbundet med at udskyde denne del til efter lokalplanens vedtagelse.”*

Initus besluttede ensidigt efter mødet at standse byggeriet, for så vidt angår opførelsen af tredje etage, og sendte den 18. december 2018 *”i henhold til aftale opgørelse over økonomiske krav i forbindelse med ”standsningen” af vore arbejder ovennævnte sted.”*

Initus oplyste den 4. januar 2018, at de ikke så alternativer, der kunne begrænse udgifterne til standsningen.

Helsingør Kommune afviste den 14. januar 2018 telefonisk at ville dække udgifterne i forbindelse med standsningen og fugte dette op skriftligt den 14. og 16. januar 2018.

Byrådet vedtog endeligt lokalplanen den 25. februar 2019 med stemmerne 13-12.

Retten har blandt andet med henvisning til kommunens ageren under sagen fundet, at kommunen skulle erstatte udgifterne ved standsningen af byggeriet.

4. Betaling af erstatning

Efter retsplejeloven skal opfyldelse af en dom (betaling af erstatningen) ske inden 14 dage fra afsigelse af dommen. Helsingør Kommune har derfor betalt beløbet med forbehold for, at dommen ankes.

5. Anke

Helsingør Kommune kan anke dommen til Østre Landsret inden 4 uger fra afsigelsen af byrettens dom, hvilket vil sige senest den 28. april 2022.

Helsingør Kommunes advokat Jacob Brandt har udarbejdet en indstilling om, hvorvidt kommunen bør anke sagen, se bilag 2. Advokat Jacob Brandt anbefaler, at kommunen ikke anker sagen.

Center for Kultur, Erhverv, Politik og Organisation er enig i anbefalingen.

Økonomi/Personaleforhold

Helsingør Kommune er samlet set blevet dømt til at betale 474.000 kr. i erstatning, 13.000 kr. i retsafgift og 80.000,00 kr. i procesrente.

Der er ikke afsat midler til betaling af erstatning på i alt 567.000 kr. Det anbefales derfor, at erstatning og procesrenter finansieres af kommunens kassebeholdning og tildeles budgetområde 826 Administration, jf. tillægsbevillingsoversigt nedenfor.

Tabel 1. Tillægsbevillingsoversigt

Årets priser, netto i 1.000 kr.	2022
<i>Drift, rammestyret</i>	
Økonomi- og Erhvervsudvalg	567
Budgetområde 826 Administration	567
Nettopåvirkning på kommunens kassebeholdning	567

I større erstatningssager er der praksis for, at kommunens kassebeholdning dækker udgifterne, når det ikke er muligt at anvise alternativ finansiering.

Indstilling

Administrationen indstiller,

1. at dommen ikke ankes,
2. at kendelsen om sagsomkostninger ikke kæres. Dette er ensbetydende med, at der betales erstatning, retsafgift og procesrenter til Initus i alt 567.000 kr., som finansieres af en tillægsbevilling på tilsvarende beløb til det rammestyrede område på budgetområde 826 Administration, jf. tabel 1.
3. at kommunen påstår frifindelse og tilbagesøgning af erstatning, hvis dommen ankes af modparten.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 25-04-2022

Det blev supplerende oplyst, at modparten har besluttet ikke at anke dommen.

Indstillingerne anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-04-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Indstillingerne godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Bilag

1: Retten i Helsingørs dom af 31. marts 2022

2: Notat - Udfaldsvurdering ved evt. Anke

Punkt 4: Beslutning: Tilbagekøbsklausul vedr. Rasmus Knudsens Vej 9 i Helsingør

18/7256

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025

Indledning

Unord har rettet henvendelse til Helsingør Kommune, da Unord ønsker at sælge ejendommen beliggende Rasmus Knudsens Vej 9, 3000 Helsingør, matr. nr. 55bh Helsingør Overdrev. Baggrunden for Unords henvendelse er, at der eksisterer en tilbagekøbsklausul for kommunen på ejendommen.

I nærværende sag ønskes stillingtagen til, om tilbagekøbsklausulen skal frikøbes.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten.

Relation til vision og tværgående politikker

Sagen har ingen særskilt relation til vision og tværgående politikker.

Sagsfremstilling

1. Historik

Helsingør Kommune overdrog ved skøde af 18. juli 1983 ejendommen matr. nr. 55bh Helsingør Overdrev, beliggende Rasmus Knudsensvej 9, 3000 Helsingør til Helsingør Tekniske Skole og Helsingør Handelsskole – i dag Unord. Ejendommen var ved overdragelsen ubebygget, men tænkt til opførelse af bygninger til undervisningsbrug.

I dag er ejendommen bebygget med undervisningslokaler, som ejes og drives af Unord.

Ejendommen blev i 1983 overdraget til Unord uden vederlag, men på vilkår om at Kommunen kunne kræve ejendommen tilbageskødet – hvis ejendommens bygninger på et tidspunkt ikke længere anvendes til undervisningsbrug – mod til gengæld at overtage samtlige panthæftelser på ejendommen.

Unord ønsker nu at overdrage ejendommen med bygninger til eksempelvis en ejendomsudvikler. Kommunens tilbageskødningsret er derfor aktuel, da ejendommen ikke længere skal anvendes til undervisningsbrug.

Ejendommen har pantehæftelser for ca. 105 mio. kr. Kommunen har anslået ejendommens værdi inkl. eksisterende bygninger til ca. 60 mio. kr. Fortolkes skødeteksten efter sin ordlyd, står Kommunen således til at kunne kræve en ejendom med en værdi på ca. 60 mio. kr. tilbageskødet mod at overtage pantehæftelser for ca. 105 mio. kr.

Pantehæftelserne på ca. 105 mio. kr. er pantehæftelser, som også er lyst på Unords tre øvrige ejendommen. Af de ca. 105 mio. kr. er det kun de 34 mio. kr., som alene er lyst på ejendommen i Helsingør. De resterende 71 mio. kr. er tillige lyst på

Unords tre øvrige ejendomme. Unord har således givet sikkerhed for den samme gæld i fire ejendomme, uden at det fremgår, om gælden er relateret til ejendommen i Helsingør eller ej.

2. Tilbagekøbsklausul

Det fremgår af skødets pkt. 5, at;

Såfremt de bygninger, der opføres på grunden, senere ikke anvendes til undervisningsbrug, har Helsingør Kommune efter nærmere forhandling ret til at kræve ejendommen tilbagekøbt, i hvilken forbindelse Helsingør Kommune – såfremt kommunen benytter sig af nævnte ret – er pligtig at overtage de i ejendommen lyste pantehæftelser.

Da formuleringen i skødeteksten er behæftet med usikkerhed, har administrationen fået foretaget en ekstern vurdering af skødeteksten af advokatfirmaet Horten.

Ved en *ordlydsfortolkning* er tilbagekøbningsretten betinget af, at Kommunen overtager samtlige pantehæftelser på ejendommen, hvilket i dag vil sige hæftelser på ca. 105 mio. kr., som langt overstiger ejendommens markedsværdi. Horten vurderer dog, at hensigten med skødeteksten ikke har været, at give Unord mulighed for at belåne ejendommen ved sampantsætning med den konsekvens, at værdien af tilbagekøbningsretten bliver illusorisk.

Hortens *fortolkning af formålet* med skødeteksten er, at Unord på den ene side ikke ved et videresalg har skulle tjene penge på den vederlagsfrie overdragelse af grunden, og at Kommunen på den anden side ikke skulle få en urimelig fordel ved at overtage ejendommen til en urimelig (lav) pris. Dette formål har man søgt at opnå ved at angive at salgsværdien af ejendommen efter fradrag af pantehæftelser tilgår Kommunen som modydelse for den vederlagsfrie grund.

Horten har vurderet, at der er gode argumenter for, at formålsfortolkningen må tillægges vægt frem for ordlydsfortolkningen.

3. Værdiansættelse af tilbagekøbningsretten ved fradrag af bygninger

Såfremt formålsfortolkningen lægges til grund, vil Kommunen formentlig ikke være berettiget til at få væsentlig værdimæssig andel af den bygning, Unord har opført på ejendommen.

Ved en fremskrivning af værdiansættelsen af ejendommen på 9 mio. kr. fra 1983 med 2 % årligt vil ejendommens værdi i 2022 være 16.020.000 kr.

Horten har anbefalet en rentefremskrivning på 2 % årligt. Det er også denne rentesats Kommunen som udgangspunkt anvender i finansielle beregninger.

4. Kommunalretlige forhold

Kommunen er i henhold til kommunalfuldmagtens princip om økonomisk forsvarlig forvaltning forpligtet til at udnytte sine økonomiske rettigheder over for tredjemand bedst muligt. Endvidere gælder der efter kommunalfuldmagtsreglerne et forbud mod at yde støtte til enkeltpersoner eller –virksomheder mv.

Selvom formuleringen af Kommunens ret i skødet er uklar, er der formentlig ikke grundlag for at konkludere, at den er uden økonomisk værdi. Kommunen er derfor efter kommunalfuldmagtsreglernes princip om økonomisk forsvarlig forvaltning og forbuddet mod støtte formentlig forpligtet til at udnytte retten/kræve kompensation for dens værdi. Samme resultat følger efter omstændighederne også af statsstøttereglerne.

Horten har vurderet samlet set, at Kommunen er forpligtet til at kræve økonomisk kompensation svarende til værdien af tilbageskødningsretten fra Unord for at kunne frasige sig tilbageskødningsretten.

5. Frikøbsaftale

Administrationen anbefaler, at der indgås aftale mellem Unord og Kommunen, hvor Unord frikøber ejendommen fra Kommunens tilbagekøbsret. Prisen for Unords frikøb af ejendommen fra tilbagekøbsretten aftales til 16.020.000 kr. svarende til fremskrivning af 9 mio. kr. med 2 % årligt.

Efter Kommunens modtagelse af frikøbsbeløbet skal tilbagekøbsretten anses for bortfaldet i sin helhed.

Økonomi/Personaleforhold

Grunden er oprindeligt værdisat til 9 mio. kr. Som det fremgår oven for vil en fremskrivning med 2 % årligt give et beløb på 16.020.000 kr. i 2022.

Center for Økonomi og Ejendomme indstiller, at indtægten tilfalder kommunekassen.

Kommunikation/Høring

Sagen giver ikke anledning til særskilt kommunikation/høring.

Indstilling

Administrationen indstiller,

at det godkendes, at Frikøbsaftale indgås med Unord på de i sagsfremstillingen beskrevne vilkår.

Beslutninger Økonomi- og Erhvervsudvalget 2022-2025 den 25-04-2022

Indstillingen anbefales.

Beslutninger Byrådet 2022-2025 den 25-04-2022

Steen Boldsen (C) deltog i stedet for Birgitte Bergman (C).

Indstillingen godkendt.

Fraværende:

Birgitte Bergman

Punkt 5: Godkendelse af referat

Sagen afgøres i:

Byrådet 2022-2025