



Afgjort den 5. november 2015

## 12

**Transport- og Bygningsministeriet.** København, den 21. oktober 2015.

- a. Transport- og Bygningsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen afhænder ejendommene Hermodsgade 26-28, 2200 København N til en kontantpris på 7,1 mio. kr. til Jacobsen Trading ApS, hvorved der realiseres et tab på 12,0 mio. kr. Der anmodes endvidere om tilslutning til, at Bygningsstyrelsen afhænder ejendommene uden SKAT's godkendelse af handelsvilkårene. Udgiften afholdes af den på finansloven for 2015 opførte reserve på § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag.
- b. Ejendommene Hermodsgade 26-28, 2200 København N har været ejet af staten siden 1972. Ejendommene har været i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje som reserveareal med henblik på eventuelle udvidelser af Københavns Universitet. Universitets- og Bygningsstyrelsen og sidenhen Bygningsstyrelsen har med hjemmel i anmærkningerne til finanslovens § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger udlejet Hermodsgade 26-28 til private med henblik på at undgå tomgangsomkostninger. Hjemlen giver styrelsen mulighed for udlejning til private, når ejendommene på sigt vurderes at kunne anvendes af statslige lejere. Københavns Universitet har den 3. juli 2013 meddelt, at universitetet ikke længere er interesseret i ejendommene. Det er Bygningsstyrelsens vurdering, at ejendommene heller ikke vil være relevante for andre statslige kunder, hvorfor styrelsen ikke har hjemmel til at forlænge lejemålet eller til at beholde ejendommene.

Iqra Privatskole har fra den 1. august 2005 til den 31. juli 2014 i to sammenhængende perioder lejet ejendommene på tidsbegrænsede lejekontrakter. Bygningsstyrelsen har afvist at indgå en ny tidsbegrænset lejeaftale med Iqra Privatskole, da lejemålet vil kunne blive erklæret permanent ved boligretten, såfremt lejemålet forlænges i tre på hinanden følgende perioder. En dom afsagt af boligretten har forrang for anmærkningen på finansloven om, at Bygningsstyrelsen ikke kan beholde ejendommen.

Iqra Privatskole er ikke fraflyttet ejendommene i forbindelse med lejekontraktens ophør, og Bygningsstyrelsen har derfor med bistand fra Kammeradvokaten anmodet fogedretten om udsættelse af skolen. Fogedretten har afsagt kendelse i sagen, og Iqra Privatskole kan udsættes af ejendommene, såfremt nærværende aktstykke om salg af ejendommene ikke tiltrædes af Finansudvalget.

Bygningsstyrelsen afhænder normalt ejendomme ved overdragelse til statens ejendomssalg Freja Ejendomme A/S, men det er i denne sag vurderet økonomisk mest fordelagtigt for staten at afhænde

ejendommene gennem et offentligt udbud med en mindstepris. Det skyldes, at en ejendomsmægler for Finansministeriet har vurderet apportindskudsværdien til 1 mio.kr., idet der er tinglyst en såkaldt hjemfaldspligt på ejendommene. Hjemfaldspligten giver Københavns Kommune ret til at købe ejendommene til en meget lav pris, såfremt ejendommene i april 2020 ikke længere ejes af staten og anvendes til forsknings- og undervisningsformål. Konkret indebærer dette, at Københavns Kommune hvert 10. år startende med d. 1. april 2020 har ret til at tilbagekøbe ejendommene til samme pris som ved det oprindelige salg i 1933. Dette skal ske med fem års varsel. Prisen er 63.194 kr. og prisreguleres ikke. Københavns Kommune har i marts 2015 varslet tilbagekøbet, men Bygningsstyrelsen har anfægtet denne varsling, idet ejendommene ejes af staten og benyttes til undervisningsformål. Hjemfaldspligten kan derfor ikke bringes i anvendelse, jf. en påtegning af deklARATIONERNE. Københavns Kommune har oplyst, at kommunen indtil næste offentlige ejendomsvurdering foreligger, forlanger 24,5 mio. kr. for at frafalde denne ret og aflyse deklARATIONERNE.

Bygningsstyrelsen har afholdt offentligt udbud vedrørende salg af ejendommene. Højeste indkomne tilbud var på 7,1 mio. kr. fra Jakobsen Trading ApS, der ønsker at erhverve ejendommene med henblik på fortsat udlejning til Iqra Privatskole. Det eneste andet tilbud lød på 0,5 mio. kr. På den baggrund har Bygningsstyrelsen indgået en betinget salgsaftale med Jacobsens Trading ApS på 7,1 mio. kr. Salgsaftalen er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. Salgsaftalen indeholder en gevinstklausul om, at staten modtager halvdelen af differencen mellem den nuværende salgspris og den højere videresalgspris, såfremt ejendommen videresælges helt eller delvist for en højere pris end den kontante salgspris inden for 10 år fra den aftalte overtagelsesdato. Gevinstklausulen tingslyses. Køber afholder udgifter i forbindelse med tinglysning af handlen.

Ejendommene indgår i Bygningsstyrelsens regnskab med en langfristet gæld på 19,1 mio. kr. svarende til anskaffelsesprisen. Bygningsstyrelsen har således et tab på 12,0 mio. kr. ved salget. Tabet finansieres ved overførsel fra statens generelle reserve til merudgifter ved nye bevillingsforslag.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi udgør 27,7 mio. kr. Forskellen mellem den bogførte værdi og anskaffelsværdien udgøres af en urealiseret opskrivning på 8,6 mio. kr. I uddannelses- og forskningsporteføljen foretages hvert fjerde år en ny vurdering af de enkelte ejendomme. Såfremt den nye værdi er forskellig fra den værdi, som ejendommene står opført til i regnskabet, foretages der enten en op- eller nedskrivning af ejendommens værdi. Disse registreres som urealiserede op- eller nedskrivninger over egenkapitalen, og indgår ikke som en del af anskaffelsessummen.

SKAT kan ikke godkende handelsvilkårene, da SKAT ved vurdering af ejendommens værdi ikke kan tage hensyn til tinglyste rettigheder såsom forkøbsret og hjemfald. Der er ifølge SKAT tale om en privatretlig byrde, idet den udspringer af det oprindelige aftaleforhold mellem den oprindelige køber af ejendommen og den oprindelige ejer. Det er derfor SKAT's vurdering, at det er værdiansættelsen uvedkommende på trods af, at det er en tinglyst rettighed, som parterne ved et salg ikke kan se bort fra.

Udgiften i 2015 kan specificeres på følgende under- og standardkonti:

§ 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger	
10. Almindelig virksomhed	
22. Andre ordinære driftsomkostninger.....	12,0 kr.
§ 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag	
10. Merudgifter ved nye bevillingsforslag	
49. Reserver og budgetregulering.....	-12,0 kr.

- c. Disponeringen forudsætter Finansudvalgets tilslutning, da SKAT efter det offentlige udbud ikke kan godkende handelsvilkårene, jf. Budgetvejledningens punkt 2.2.16.1.
- d. SKAT har udtalt, at handelsvilkårene ikke kan godkendes, idet SKAT ved vurdering af ejendommens værdi ikke kan tage hensyn til tinglyste rettigheder såsom forkøbsret og hjemfald. SKAT mener derfor, at ejendommenes værdi er 25,2 mio. kr.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at Bygningsstyrelsen afhænder ejendommene Hermodsgade 26-28, 2200 København N til en kontantpris på 7,1 mio. kr. til Jacobsen Trading ApS, hvorved der realiseres et tab på 12,0 mio. kr. Der anvendes endvidere om tilslutning til, at Bygningsstyrelsen afhænder ejendommene uden SKAT's godkendelse af handelsvilkårene. Udgiften afholdes af den på finansloven for 2015 opførte reserve på § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag, således at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2015 opføres følgende:

	Udgift (mio. kr.)
§ 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger ( <i>Statsvirksomhed</i> )	12,0
§ 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag	-12,0

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 21. oktober 2015

HANS CHRISTIAN SCHMIDT

/ Flemming Schiller

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 05-11-2015. Enhedslistens medlem af udvalget accepterer, at staten sælger ejendommen, fordi det betyder, at skolen kan blive i ejendommen foreløbigt, samt at det offentlige ejerskab er sikret gennem Københavns Kommunes hjemfaldsklausul, og en gevinstklausul indtil hjemfaldsklausulen forfalder.