



## 89

**Klima-, Energi- og Bygningsministeriet.** København, den 22. maj 2012.

- a. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet anmoder hermed Finansudvalget om tilslutning til aftalen, der blev indgået mellem Christiania og Slots- og Ejendomsstyrelsen d. 22. juni 2011 (22. juni-aftalen) om den fremtidige anvendelse af Christianiaområdet med den ændring i forhold til aftalen, at lånegarantien for købssummens vedkommende fra statens side øges fra 80 til 100 pct.

I 2012 estimeres indtægterne forbundet med salg af jord og bygninger på Christiania til 51,8 mio. kr. og udgifterne til implementeringen af aftalen til 10,1 mio. kr. Finansudvalget anmodes om tilslutning til, at 2,0 mio. kr. af udgifterne i 2012 anvendes til økonomisk tilskud til Fonden Fristaden Christiania (fonden) til dækning af omkostninger til juridisk rådgivning og assistance i forbindelse med implementering af de nye organisations- og ejerformer. Indtægterne søges indtægtsført på § 29.52.02 Udvikling og opretning af Christianiaområdet, og udgifterne afholdes indenfor den eksisterende bevilling på hovedkontoen.

Ud over indtægter fra salg vil staten også få en årlig indtægt fra udleje af bygninger og arealer på Christiania. Finansudvalget anmodes derfor om tilslutning til, at indtægter fra udleje af bygninger og arealer på 1,7 mio. kr. i 2012 indtægtsføres på § 29.52.03. Vedligeholdelse og drift af Christianiaområdet.

Dispositionerne medfører ikke merudgifter i finansåret.

- b. Som led i udmøntningen af lov nr. 431 af 9. juni 2004 om ændring af lov om anvendelse af Christianiaområdet (christianialoven) indgik Christiania og Slots- og Ejendomsstyrelsen den 22. juni 2011 en aftale for Christianiaområdet, som indebærer, at en nyetableret fond pr. 1.7.2012 køber/lejer størstedelen af området og overtager genopretnings- og vedligeholdelsesforpligtelser for hele området.

Aftalen giver beboere, der ikke ønsker at være en del af fondsløsningen mulighed for at leje eller købe deres bygning direkte af staten, hvis et flertal af beboerne i bygningen ønsker dette. Salg og leje til disse beboere sker under samme grundlæggende vilkår som salg og leje til fonden. Det er kun enkelte beboere, der har ønsket at benytte denne mulighed.

22. juni-aftalen er resultatet af et langvarigt forhandlings- og retssagsforløb siden 2004. Aftalen erstatter den aftale som Christiania og Slots- og Ejendomsstyrelsen indgik i august 2007, og som Christiania efter et implementeringsforløb udtrådte af i juni 2008. 2007-aftalen blev tiltrådt af Finansudvalget ved Akt 86 af 3. januar 2008. 22. juni-aftalen er indgået med forbehold for de bevilgende myndigheders accept.

Aftalen medfører en række indtægter og udgifter for staten i forhold til gennemførelse af selve aftalen og i forhold til den efterfølgende drift af området. Størrelsen af indtægter og udgifter er forbundet med en vis usikkerhed, da især visse udgifter er skønsmæssigt fastlagt og vil afhænge af den faktiske udvikling på Christianiaområdet. Bygningsstyrelsen vil implementere 22. juni-aftalen indenfor de nedenfor angivne rammer.

#### *Indtægter og udgifter forbundet med udmøntningen af christianialoven*

I 2012 estimeres indtægter ved udmøntningen af christianialoven til 51,8 mio. kr. og udgifterne til 10,1 mio. kr. Indtægter og udgifter for de kommende finansår vil blive endeligt fastlagt i takt med, at 22. juni-aftalen implementeres og vil blive optaget på de årlige finanslove. I bemærkningerne til christianialoven er anført, at det er hensigten, at omdannelsen af Christianiaområdet økonomisk skal hvile i sig selv for staten, hvilket også er forudsat i 22. juni-aftalen. Der vil ske løbende opfølgning på økonomien, som opgøres endeligt ved udgangen af 2018.

#### *Indtægter fra salg af bygninger og arealer*

I medfør af aftalen etableres en fond, som køber statsbygninger og jordstykker under selvbyggerhuse, samt overtager alle arealer mellem husene på den del af Christianiaområdet, som ikke er fortidsminde. Herudover køber fonden statsbygninger på lejet grund på en del af fortidsmindet. Endeligt lejer fonden en række statsbygninger og arealer på fortidsmindet, jf. tabel 4.

Salgspriserne er fastsat ud fra en konkret markedsmæssig vurdering fra en ekstern uafhængig ejendomsmægler samt under hensyntagen til formålet i christianialoven om, at der skal sikres en økonomisk løsning, der generelt gør det muligt for de nuværende beboere at blive boende og lovens formål om videreførelse af de sociale og kulturelle aktiviteter.

Tabel 1. Salgspriser for salg af bygninger og arealer (målt i etagekvadratmeter, em<sup>2</sup>)

|   | Pris  | Bemærkninger  |
|---|---|---|
| Statsbygninger med grund                              | 500-3.500 kr. pr. em <sup>2</sup>   | Em <sup>2</sup> pris er afhængig af anvendelse: Bolig, erhverv eller sociale/kulturelle aktiviteter.  |
| Statsbygningerne på lejet grund                       | 500-1.400 kr. pr. em <sup>2</sup>   |   |
| Statsbygningen ”Fredens Ark”                          | 1 kr.   | Bygningen er i særdeles dårlig stand. Fondens skal genoprette bygningen i overensstemmelse med påbud fra Københavns Kommune om brandsikring og genopretning af bygningsskader |
| Tillægspris for nybyggeri over 15.000 em <sup>2</sup> | 3.200 kr. pr. em <sup>2</sup>   | Hvis der opføres mere nybyggeri end 15.000 em <sup>2</sup> , skal fonden betale en tillægspris for em <sup>2</sup> herudover.   |
| Selvbyggerhuse i det salgbare område                  | 2.000 kr. pr. em <sup>2</sup>   | Der betales ikke for selvbyggerhuse i mulige byggefelter. Disse indregnes i stedet i byggeretten på 15.000 em <sup>2</sup> .  |
| Ret til nybyggeri op til 15.000 em <sup>2</sup>       | Værdien af byggeretten er prissat til 40 mio. kr. Dette beløb udlignes af, at fonden overtager ansvaret for genopretning af fællesarealer, veje, belysning, forsyningsnet mv. |   |

Det er i 22. juni-aftalen anført, at parterne indenfor lovgivningens rammer skulle arbejde for at tilvejebringe Fonden Fristaden Christiania mulighed for at købe en større del af området og dermed leje en mindre del af Christiania. Siden indgåelsen af 22. juni-aftalen har det vist sig muligt at sælge en større del af Christianiaområdet end forudsat ved aftaleindgåelsen, hvorfor den i aftalen anførte sam-

lede købesum på 76,3 mio. kr. er øget til 85,4 mio. kr. Heraf betales 51,8 mio. kr. ved overdragelsen af arealer og bygninger. De resterende 33,6 mio. kr. forfalder i tre rater i perioden 2014-2018.

Tabel 2. Estimerede bruttoindtægter fra salg af bygninger og arealer 2012-2018 (før eventuelle udgifter til genopretning).

| Mio. kr. 2012-pl | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | I alt |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
|                  | 51,8 | 0    | 5,6  | 0    | 16,8 | 0    | 11,2 | 85,4  |

Fondens dokumenterede og aftalte udgifter til genopretning af den fredede vold og de statsbygninger på fortidsmindet, som forbliver i statens eje, kan modregnes i de tre forfaldne rater, indtil sidste rate er betalt senest d. 15. oktober 2018.

Statens udgifter ved omdannelsen af Christianiaområdet

Der er i perioden fra 2005-2010 afholdt anlægsudgifter på 19,1 mio. kr., bl.a. i forbindelse med forsøget på at implementere 2007-aftalen. I 2011 og 2012 vurderes statens anlægsudgifter i forbindelse med implementering af 22. juni-aftalen samlet at udgøre op til ca. 5,0 mio. kr. Staten skal herudover afholde udgifter i forbindelse med gennemførelse af salg af arealer og bygninger, herunder tinglysningsafgifter, juridisk rådgivning fra kammeradvokaten og udgifter til opmåling, udstykning og opdeling i lejeparceller. Disse omkostninger skønnes at udgøre ca. 3,0 mio. kr.

Som led i aftalen skal et antal bygninger beliggende på det fredede fortidsminde flyttes inden for hhv. 1, 10 og 30 år. I den forbindelse betales et kompensationsbeløb svarende til statens omkostninger, hvis bygningerne skulle afvikles af staten. Kompensationen betales når bygningerne flyttes. Bygningsstyrelsen skønner, at kompensationsbeløbet samlet vil beløbe sig til i alt ca. 3,1 mio. kr.

Fonden har behov for juridisk rådgivning i forbindelse med udfyldelse af aftalen. Der ydes derfor et tilskud på 2 mio. kr. ekskl. moms til refusion af omkostninger til juridisk rådgivning og assistance. Tilskuddet kan ikke anvendes til udgifter, der er relateret til retssager.

22. juni-aftalen indebærer, at fonden er forpligtet til at gennemføre den nødvendige genopretning af den fredede vold samt de statsbygninger på fortidsmindet, der forbliver i statens eje. Dokumenterede og aftalte genopretningsudgifter kan modregnes i de købsrater på i alt 33,6 mio. kr., der forfalder i perioden 2014-2018. Såfremt fonden ikke gennemfører den nødvendige genopretning, må staten som ejer gennemføre genopretningen efter 2018.

Bygningsstyrelsen vurderer, at udgifterne til de omfattede genopretningsopgaver vil udgøre i størrelsesordenen 45-55 mio. kr., hvis de skal gennemføres i statsligt regi. Finansieringen af denne eventuelle forpligtelse tilvejebringes dels af de 33,6 mio. kr., fonden skal afdrage i perioden 2014-2018, dels ved at afsætte en reserve på 21,4 mio. kr. Der kan i øvrigt afholdes uforudsete udgifter i forbindelse med gennemførelsen af aftalen af reserven. Hvis fonden ved udgangen af 2018 har gennemført den aftalte genopretning, opgøres statens samlede udgifter til omdannelsen endeligt, hvorefter der tages stilling til anvendelsen af en eventuel resterende reserve.

Tabel 3. Estimerede bruttoudgifter ved udmøntningen af 22. juni-aftalen, 2012-2042 <sup>1)</sup>

| Mio. kr. 2012-pl               | 2005-2010 | 2011 | 2012 | 2014 | 2016 |
|--------------------------------|-----------|------|------|------|------|
| Implementering af 2007-aftalen | 19,1      |      |      |      |      |

|   |      |     |      |       |        |
|---|------|-----|------|-------|--------|
| Implementering af 2011-aftalen                                |      | 0,1 | 4,9  |       |        |
| Transaktionsomkostninger ved salg af bygninger og arealer     |      | 0,8 | 2,2  |       |        |
| Kompensation for flytning af bygninger                        |      |     | 0,7  |       |        |
| Juridisk rådgivning til Fonden Fristaden Christiania          |      |     | 2,0  |       |        |
| Eventuel genopretning af vold og statsbygninger <sup>2)</sup> |      |     |      | 0-5,6 | 0-16,8 |
| Reserve <sup>2)</sup>   |      |     |      |       |        |
| Total   | 19,1 | 0,9 | 10,0 | 0-5,6 | 0-16,8 |

**Tabel 3 fortsat**

| Mio. kr. 2012-pl  | 2018   | 2019   | 2022 | 2042 | I alt     |
|---|--------|--------|------|------|-----------|
| Implementering af 2007-aftalen                                |        |        |      |      | 19,1      |
| Implementering af 2011-aftalen                                |        |        |      |      | 5,0       |
| Transaktionsomkostninger ved salg af bygninger og arealer     |        |        |      |      | 3,0       |
| Kompensation for flytning af bygninger                        |        |        | 1,1  | 1,3  | 3,1       |
| Juridisk rådgivning til Fonden Fristaden Christiania          |        |        |      |      | 2,0       |
| Eventuel genopretning af vold og statsbygninger <sup>2)</sup> | 0-11,2 |        |      |      | 0-33,6    |
| Reserve <sup>2)</sup>   |        | 0-21,4 |      |      | 0-21,4    |
| Total   | 0-11,2 | 0-21,4 | 1,1  | 1,3  | 32,2-87,2 |

<sup>1)</sup> Der estimeres ikke bruttoudgifter i de udeladte finansår. Det skal dog bemærkes, at fordelingen af de angivne udgifter på finansår er skønnet.

<sup>2)</sup> Beløbets størrelse er afhængig af, i hvilken grad Fonden Fristaden Christiania gennemfører den aftalte genopretning.

*Garantistillelse*

Af bemærkninger til Christianialoven fremgår det, at der kan opstå behov for offentlig medvirken i forbindelse med belåning af ejerskifte, renovering og nybyggeri. Fornøden garantistillelse for pengeinstitut eller realkreditlån, er forudsat drøftet på baggrund af konkret klarlæggelse af behovet.

For at muliggøre fondens køb og genopretning af bygninger og arealer, er det i aftalen forudsat, at staten kan stille garanti på op til 80 pct. af bank eller realkreditbelåning, dog maksimalt 6.000 kr. pr.

etagemeter for 41.006 etagemeter og 4.000 kr. pr. etagemeter for genopretning af Fredens Ark på 7.134 etagemeter. Statsgarantien gives som kompensation for den manglende mulighed for at tage pant i Christianias bygninger. Den samlede garantistillelse vil være op til 275 mio. kr.

Af hensyn til Fonden Fristaden Christianias likviditet til den aftalte genopretning af fæstningsanlæg og statsbygninger udvides statsgarantien fra 80 pct. til 100 pct. for de 85,4 mio. kr., der vedrører anskaffelse af ejendom. Hvis garantien øges til 100 pct. kan fonden låne 85,4 mio. kr.

51,8 mio. kr. vil blive overført direkte til staten, som første lånerate. For den del af købssummen, der ikke skal betales pr. 1.7.2012 gælder, at beløbet skal sættes ind på en spærret konto, og alene kan udbetales til godkendt genopretning af fæstningsanlæg og de fredede statsbygninger, der forbliver statens ejendom. Hermed kan beløbet alene anvendes til aktiviteter, der forbedrer statens ejendom. Ved at øge garantien opnår fonden mulighed for at få likviditet til at iværksætte genopretningsarbejdet.

Dette vil kunne gennemføres, uden at statens samlede eksponering øges, da de penge fonden låner til anskaffelse af jord og ejendomme enten bliver betalt til staten eller anvendes til forbedringer af statens ejendomme.

Der ændres ikke på det maksimale garantibeløb på 275 mio. kr. Garantistillelsen sker under en række vilkår, herunder at staten indtræder i panterettighederne for de bygninger og arealer, der er sikkerhed for det garanterede lån, hvis der opstår en situation, hvor garantien skal træde i kraft.

#### *Fremtidige driftsindtægter og -omkostninger (efter gennemførelse af 22. juni-aftalen)*

##### *Statens driftsindtægter fra udleje af statsbygninger og arealer*

Fonden lejer jorden under de statsbygninger og selvbyggerhuse, som er beliggende på fortidsmindet. For de statsbygninger, som er fredede, betaler fonden ikke jordleje.

Da der sælges en større del af Christianiaområdet end forventet ved indgåelse af 22. juni-aftalen, er lejeandelen, og dermed lejebeløbet, som var fastsat i aftalen, nedskrevet. Fonden betaler en samlet årlig leje på 5,3 mio. kr. Lejen indfases over en 3-årig periode og udgør 1,7 mio. kr. i 2012. Lejen er fuldt indfaset medio-2015.

*Tabel 4. Estimerede driftsindtægter fra udleje af statsbygninger og arealer <sup>1)</sup>*

| Mio. kr.<br>2012-pl | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 og<br>frem |
|---------------------|------|------|------|------|-----------------|
|                     | 1,7  | 3,9  | 4,4  | 4,9  | 5,3             |

<sup>1)</sup> Lejen indeholder skatter og afgifter og reguleres ved skatte- og afgiftsstigninger.

##### *Statens driftsudgifter*

Efter salget af Christiania til Fonden Fristaden Christiania vil der fortsat være behov for drift og administration af de områder, fonden ikke køber. Udgiften er estimeret til ca. 2-3 mio. kr. årligt fra 2013.

Dispositionen kan i 2012 specificeres således på under- og standardkonti:

|             |   |
|-------------|---|
| § 29.52.02. | Udvikling og opretning af Christianiaområdet (anlægsbev.) |
| 10.         | Udgifter til udvikling og opretning af Christianiaområdet |
|             | Indtægt   |

|             |     |   |               |
|-------------|-----|---|---------------|
|             | 21. | Andre driftsindtægter                                       | 51,8 mio. kr. |
| § 29.52.03. |     | Vedligeholdelse og drift af Christianiaområdet (driftsbev.) |               |
|             | 20. | Lejeindtægter for Christiania<br>Indtægt                    |               |
|             | 11. | Andre driftsindtægter                                       | 1,7 mio. kr.  |

c. Aktstykket forelægges nu, da 22. juni-aftalen er indgået under forudsætning af de bevilgende myndigheds accept. Finansudvalgets tilslutning er derfor en forudsætning for, at Bygningsstyrelsen kan fortsætte implementeringen af aftalen.

e. Under henvisning til ovenstående anmoder Klima-, Energi- og Bygningsministeriet hermed Finansudvalget om tilslutning til den aftale, der blev indgået mellem Christiania og Slots- og Ejendomsstyrelsen d. 22. juni 2011 om den fremtidige anvendelse af Christianiaområdet med den ændring, at der for købssummens vedkommende stilles 100 pct. garanti.

Finansudvalget anmodes endvidere om tilslutning til, at 2,0 mio. kr. af bevillingen på 10,1 mio. kr. i 2012 anvendes til tilskud til Fonden Fristaden Christiania til dækning af omkostninger til juridisk rådgivning og assistance i forbindelse med implementering af de nye organisations- og ejerformer.

Finansudvalget anmodes endvidere om tilslutning til, at indtægter ved salg af ejendomme og arealer i 2012 på 51,8 mio. kr. Indtægtsføres på § 29.52.02. Udvikling og opretning af Christianiaområdet, samt at indtægter fra udleje af bygninger og arealer på 1,7 mio. kr. i 2012 indtægtsføres på § 29.52.03. Vedligeholdelse og drift af Christianiaområdet således, at der samlet på lov om tillægsbevilling for 2012 opføres følgende:

|             |   | Udgift | Indtægt |
|-------------|---|--------|---------|
| § 29.52.02. | Udvikling og opretning af Christianiaområdet (anlægsbev.)   | -      | 51,8    |
| § 29.52.03. | Vedligeholdelse og drift af Christianiaområdet (driftsbev.) | -      | 1,7     |

Der anmodes samtidig om tilslutning til, at der på forslag til lov om tillægsbevilling for 2012 optages følgende tekstanmærkning under § 29.52.02. Udvikling og opretning af Christianiaområdet (anlægsbev.):

*Dispositionsrammer mv.:*

*Nr. 5 ad 29.52.02.*

”Klima-, Energi- og Bygningsministeren bemyndiges til over for relevante penge- eller realkreditinstitutter at stille garanti for Fonden Fristaden Christianias optagelse af lån med henblik på køb af bygninger og arealer. Der kan stilles garanti for op til 100 pct. af optagne lån.

*Stk. 2.* For Fonden Fristaden Christianias optagelse af lån med henblik på genopretning af fæstningsanlæg og statsbygninger kan der stilles garanti for op til 80 pct. af optagne lån.

*Stk. 3.* Den samlede garantistillelse kan maksimalt udgøre 275 mio. kr., dog maksimalt 6.000 kr. pr. etagemeter for 41.006 etagemeter og 4.000 kr. pr. etagemeter for genopretning af Fredens Ark på 7.134 etagemeter. ”

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 22. maj 2012*

MARTIN LIDEGAARD

/ Rikke Thoning

Til Finansudvalget.