

FARUM-KOMMISSIONEN · Bind 8

Kommunale ejendomme

Bind 8 · Kommunale ejendomme

Publikationen kan bestilles

via Justitsministeriets hjemmeside (www.jm.dk)

eller hos

Rosendahls - Schultz Grafisk Distribution

Herstedvang 10

2620 Albertslund

Telefon: 43 22 73 00

Fax: 43 63 19 69

distribution@rosendahls-schultzgrafisk.dk

ISBN: 978-87-92904-00-3

ISBN: 978-87-92904-01-0 (e-udgave)

Tryk: Rosendahls - Schultz Grafisk A/S

BIND 8

Kapitel 12 Kommunale ejendomme

Indholdsfortegnelse

12.	Kommunale ejendomme	3
12.1.	Indledning	3
12.2.	Den retlige ramme	5
12.2.1.	Kommuners adgang til at erhverve fast ejendom	5
12.2.2.	Kommuners salg af fast ejendom	6
12.2.3.	Kompetenceregler	9
12.2.4.	Budgetmæssige regler	10
12.3.	Farum kommunes køb, salg og leje af fast ejendom	11
12.3.1.	Køb og salg i forbindelse med udbygningen af Farum Nordby	11
12.3.1.1.	Køb af Rørmosevej 15 ("Compaq-grunden")	11
12.3.1.2.	Køb og salg af Rørmosegård og Hjortefarmen	13
12.3.1.3.	Køb og salg af Farum Kaserne	26
12.3.1.4.	Køb og salg af Slangstrupvej 2 ("Soldaterhjemmet")	44
12.3.1.5.	Kommunens økonomiske resultat	46
12.3.2.	Andre aftaler om køb, salg og leje af fast ejendom	50
12.3.2.1.	Køb og salg af ejendommen Fredtoftevej 3	50
12.3.2.2.	Køb og salg af ejendomme i området ved Farum Station	51
12.3.2.3.	Salg af Gammelgårdsvej 83 (tidl. brandstation)	60
12.3.2.4.	Køb og salg af to parceller af Farum Hovedgade 94 (Sejlgården)	61
12.3.2.5.	Køb af Stavnsholtvej 170 (Farum Vejgård)	62
12.3.2.6.	Køb og salg af Farum Gydevej 77	64
12.3.2.7.	Køb og salg af Stavnsholtvej 177 (Furesøgård)	65

12.3.2.8.	Køb og salg af Havremarken 14	67
12.3.2.9.	Køb og salg af Rugmarken 37 til opførelse af ungdomsboliger	73
12.3.2.10.	Farum Gydevej 62, Rugmarken 7 og Gammelgårdsvej 10	107
12.3.2.11.	Mageskifte af Farum Hovedgade 96 og Farum Hovedgade 54	115
12.3.2.12.	Køb, udlejning og salg af Farum Hovedgade 80 B	117
12.3.2.13.	Køb og salg af Farum Hovedgade 74	123
12.3.2.14.	Køb af Alfred Sørensensvej 4	126
12.3.2.15.	Køb og salg af Fensmarks Allé 20	128
12.3.2.16.	Køb og delsalg af Gammelgårdsvej 93 (Evers-grunden)	129
12.3.2.17.	Køb af Frederiksborgvej 2	132
12.3.2.18.	Køb og salg af Gammelgårdsvej 102	132
12.3.2.19.	Leje af Gammelgårdsvej 88	133
12.3.2.20.	Køb og salg af Farum Hovedgade 42 (Farum Kro)	142
12.3.2.21.	Salg af Farum Hovedgade 49/Fredtoftevej 1 og Farum Hovedgade 47	144
12.4.	Forklaringer	144
12.5.	Sammenfatning og vurdering	144
12.5.1.	Kommunalfuldmagten og kravet om økonomisk forsvarlighed	144
12.5.2.	Bevillingsregler	148

Kapitel 12

12. Kommunale ejendomme

12.1. Indledning

Sager om køb af fast ejendom er i kommissoriet for Farum-kommissionen nævnt som eksempel på angiveligt kritisable forhold i Farum Kommune, som kommissionen kan inddrage i sin undersøgelse. Kommissionen har på den baggrund med udgangspunkt i Farum Byråds beslutningsprotokoller gennemgået kommunens aftaler om køb, salg eller leje af fast ejendom i undersøgelsesperioden fra den 1. januar 1990 til den 6. august 2003. De økonomisk mest betydningsfulde aftaler vedrører udbygningen af Farum Nordby (Compaq-grunden, Rørmosegård, Hjortefarmen og Farum Kaserne), der er beskrevet nedenfor i afsnit 12.3.1. Andre aftaler om køb, salg og leje af fast ejendom er beskrevet i afsnit 12.3.2. Salg af ejendomme til Nordania Leasing og til FIH A/S i forbindelse med sale-and-lease-back arrangementer er beskrevet i bind 13, kapitel 21.6.

Farum kommunes aftaler om køb og salg af fast ejendom har også i andre sammenhænge været genstand for undersøgelser.

Farum Kommunes køb og salg af fast ejendom i 2000 og 2001 var således omfattet af kommissoriepunkt 6 i den for Farum Kommune i 2002-2004 gennemførte advokat- og revisorundersøgelse ved advokatfirmaet Rønne & Lundgren og revisionsfirmaet S.A. Christensen & W. Kjærulff. Undersøgelsen konkluderede, at der i en række tilfælde for byrådet ikke syntes at have foreligget tilstrækkelige oplysninger til, at beslutning og bevilling om køb eller salg af fast ejendom havde kunnet træffes på et forsvarligt grundlag. Endvidere var de fleste ejendoms køb bevilliget som tillægsbevillinger, uden at det som foreskrevet i kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3, var angivet, hvorledes tillægsbevillingen skulle finansieres. Der var i flere tilfælde ikke givet bevilling til handelsomkostningerne. Tre ejendomme blev umiddelbart vurderet til at være overtaget for en pris, der oversteg markedsprisen. Der var dog ikke i mate-

rialet fundet grundlag for at antage, at der herved var varetaget uvedkommende 3. mandshensyn. Udbudsreglerne i kommunestyrelseslovens § 68 og den tilhørende bekendtgørelse blev fundet overtrådt i forbindelse med to ejendomssalg. Et forlig i en mangelsag fandtes indgået af borgmesteren uden fornøden beslutning og bevilling i byrådet.

Endvidere foretog Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt i 2002-2003 en undersøgelse af Farum Kommunes ejendomshandler i perioden fra den 1. januar 1999 til den 1. november 2002. Undersøgelsen omfattede 19 ejendomshandler. Tilsynsrådet konkluderede i sin udtalelse af 16. december 2003, at der i forbindelse med syv ejendomshandler ikke havde foreligget et fyldestgørende beslutningsgrundlag for byrådet, at der i otte ejendomshandler ikke havde været meddelt bevilling til handelsomkostninger, at kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3, om angivelse af finansiering af tillægsbevillinger var blevet tilsidesat i forbindelse med samtlige de undersøgte ejendomshandler, at udbudsreglerne var blevet tilsidesat i forbindelse med fem handler, og at et mageskifte var indgået af borgmesteren uden bemyndigelse fra byrådet.¹

Endelig indgik i straffesagen mod tidligere borgmester Peter Brixtofte og tidligere ordførende direktør i kommunen Leif Frimand Jensen ("hovedsagen") spørgsmål om finansiering af købet af Farum Kaserne (forhold 2a og 2b) og berigtigelse af købet af Rørmosegård (forhold 8). I forhold 2a blev de tiltalte begge fundet skyldige i myndighedsmisbrug efter straffelovens § 155, 1. pkt., ved den 23. april 2001 uden beslutning herom i byrådet, jf. kommunestyrelseslovens § 41, jf. § 31, stk. 2, og uden fornøden tillægsbevilling, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2, jf. § 31, stk. 2, hos FIH at have optaget et lån på 250 mio. kr. til "finansiering af kaserneområdet". I forhold 2b blev begge de tiltalte fundet skyldige efter straffelovens § 155, 2. pkt., ved den 28. december 2001 i BG Bank at have optaget et grundkøbslån på 200 mio. kr., uagtet at beslutning herom ikke var truffet af byrådet, og uagtet at kommunens årsbudget for 2001 ikke indeholdt fornøden bevilling eller rådighedsbeløb til de over for banken oplyste formål med lånet. I forhold 8 blev de tiltalte begge fundet skyldige efter straffelovens § 155, 1. pkt., ved dels forsætligt at lade købesummen på 32,5 mio. kr. for Rørmosegård frigive til sælger én dag for sent og herefter under henvisning til købsaftalens bestemmelse om straf-

¹ 255-10,f2,b3ff

rente på 1 % lade 325.000 kr. udbetale til sælger, dels over for sælger at give afkald på kommunens utvivlsomme tilgodehavende efter refusionsopgørelsen på mindst 221.870,71 kr.¹

12.2. Den retlige ramme

12.2.1. Kommuners adgang til at erhverve fast ejendom

Spørgsmålet om kommuners adgang til at erhverve fast ejendom er ikke generelt reguleret i lovgivningen. En kommunes adgang hertil skal derfor afgøres efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse - kommunalfuldmagtsreglerne - samt efter offentligretlige retsgrundsætninger om saglighed i forvaltningen. Det er antaget i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis og i den juridiske litteratur, at det efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse som udgangspunkt ikke er en lovlige kommunal opgave at drive handel med fast ejendom. En kommune kan således ikke erhverve fast ejendom alene med henblik på at opnå fortjeneste ved videresalg.

En kommune kan dog efter de nævnte grundsætninger erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale formål, herunder plan- og miljømæssige formål. Det er i den forbindelse fast antaget, at en kommune kan erhverve jord med henblik på at sikre et tilstrækkeligt udbud af byggegrunde i kommunen (kommunal jordforsyning).²

Kommuner er i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom underlagt den almindelige kommunalretlige grundsætning om pligt til at handle økonomisk forsvarligt. Det indebærer blandt andet, at kommunen højst må betale markedsprisen ved køb af en fast ejendom. Betales mere vil det indebære en retsstridig begunstiging af sælgeren. Det vil normalt ikke være i overensstemmelse med kravet om økonomisk forsvarlighed, hvis kommunen erhverver og bygge-modner jord, som forud for beslutningen herom ikke kan forventes at kunne sælges til en pris, der dækker kommunens udgifter. Tilsidesættes pligten til at handle økonomisk forsvarligt, vil de kommunalbestyrelsesmedlemmer, der har medvirket dertil, kunne pådrage sig et personligt erstatningsansvar, jf. kommunestyrelseslovens § 61, stk. 3.

¹ Hillerød Rets dom af 10. april 2007 og Østre Landsrets anke-dom af 6. oktober 2009. Dommene er medtaget som bilag 9.1 og 9.2 til beretningen.

² Se nærmere herom Karsten Revsbech, Kommunernes Opgaver. Kommunalfuldmagten mv., 2005, side 143ff, Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 149 ff, Hans Gammeltoft Hansen m.fl., Forvaltningsret, 2002, side 675 f, Carsten Henrichsen, Offentlig forvaltning, 2006, side 564 ff, samt Bendt Berg, Almindelig forvaltningsret, 2007, side 115 ff.

En kommunes adgang til uden lovhjemmel at gennemføre foranstaltninger antages herudover at være begrænset af, hvad der traditionelt betegnes som et "almennyttekriterium". Dette kriterium indebærer, at en kommune som udgangspunkt kun kan gennemføre foranstaltninger, der kommer en bredere kreds af kommunens borgere til gode. En kommune kan derfor normalt ikke uden lovhjemmel gennemføre foranstaltninger, som udelukkende eller i det væsentlige er motiveret i varetagelsen af individuelle interesser hos enkeltpersoner eller enkelte virksomheder. Det vil således ikke være lovligt for en kommune at erhverve et areal med det formål at begunstige enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

Som eksempel kan nævnes en tilsynsrådssag, hvor en kommune havde erhvervet 45 hektar af en landbrugsejendom, med henblik på udlejning af arealet til et forskningscenter, der skulle udnytte arealet til forsknings- og udviklingsaktiviteter inden for jordbruget. Baggrunden for købet var, at forskningscentret ikke havde bevillingsmæssig baggrund for at erhverve arealet. Tilsynsrådet fandt, at købet var ulovligt. Rådet lagde især vægt på, at forskningscentret ikke havde haft økonomisk mulighed for umiddelbart selv at erhverve arealet, og at der ikke var andre hindringer for, at forskningscentret kunne have erhvervet arealet ved direkte aftale med sælgeren. Endvidere lagde tilsynsrådet vægt på, at kommunen havde varetaget individuelle interesser over for forskningscentret på en måde, som ikke er hjemlet i lovgivningen. Tilsynsrådet påbød kommunen at bringe forpagtningsskiftet med forskningscentret til ophør for at muliggøre kommunens afhændelse af arealet.¹

Hvor der i øvrigt er et lovligt kommunalt formål, indebærer den omstændighed, at virkningen af en kommunal disposition er til fordel for en enkelt person eller virksomhed, ikke i sig selv, at den pågældende disposition bliver ulovlig.

12.2.2. Kommuners salg af fast ejendom

Salg af en kommunes faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud, jf. kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1. Dette gælder dog ikke ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger samt støttede pri-

¹ Viborg Statsamts skrivelse af 11. september 2000, j.nr. 2000-951/147, gengivet i Tidsskrift for Landbrugsret 2000, side 195.

vate andelsboliger mv. og lov om støttede private ungdomsboliger, jf. bestemmelsens andet stykke.

Formålet med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom. Muligheden for købstilbud fra en bredere kreds vil også kunne føre til, at der opnås de for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstiging af køber.

Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme¹ indeholder nærmere regler om fremgangsmåden mv., se hertil vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Offentligt udbud kan undlades blandt andet ved salg til staten eller til en anden kommune, jf. udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2. Med tilsynsmyndighedens samtykke kan offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifter samt ved salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud, jf. § 2, stk. 3. Der sigtes herved navnlig til tilfælde, hvor offentligt udbud kan stille sig hindrende for et påtænkt salg, og hvor der på den anden side ikke er grund til at antage, at et offentligt udbud vil fremkalde højere købstilbud. Tilsynsmyndigheden forudsættes at sikre sig, at salg, der foretages uden offentligt udbud, sker til markedspris.

Kravet om offentligt udbud indebærer, at den kommunale ejendom skal annonceres til salg i den lokale presse, jf. udbudsbekendtgørelsens § 3, stk. 1. I annoncen må angives en rimelig frist for indgivelse af tilbud. Hvis der inden fristens udløb er fremkommet samme tilbud fra flere tilbudsgivere, må der normalt foretages lodtrækning mellem disse. Ejendommen må tidligst sælges 14 dage efter første annoncering, jf. § 5.

¹ Bekendtgørelsen viderefører i det væsentlige reglerne i den tidligere bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 uændrede.

Den ovenfor omtalte pligt til at handle økonomisk forsvarligt indebærer ved salg af en kommunal ejendom, at kommunen skal sælge til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel - markedsprisen. Hvis kommunalbestyrelsen vælger at udbyde ejendommen til en fastsat pris, jf. udbudsbekendtgørelsens § 3, stk. 2, skal prisen således fastsættes til markedspris. Selv om der har været foretaget offentligt udbud, har kommunen en forpligtelse til at forkaste samtlige indkomne købstilbud, såfremt kommunen vurderer, at prisen, der er indeholdt i disse, ikke svarer til markedsprisen. Kommunalbestyrelsen vil altid være berettiget til at forkaste alle indkomne tilbud, da kommunen ikke er forpligtet til at sælge en udbudt ejendom, jf. udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 1. Kravet om, at ejendommen som udgangspunkt skal sælges til den højest opnåelige pris - markedsprisen - betyder, at kommunen, indtil der er indgået en retligt bindende aftale mellem kommunen og en tilbudsgiver, vil være forpligtet til at tage ethvert indkommet købstilbud, der er højere end de hidtil afgivne tilbud, i betragtning. Dette gælder, uanset om kommunen har sat en frist for afgivelsen af tilbud. Er fristen overskredet, vil nyt udbud i almindelighed være påkrævet for et salg af ejendommen. Ved at kræve markedsprisen for et jordareal sikres, at der ikke ved salget ydes ulovligt tilskud til enkeltpersoner eller virksomheder. Det medfører på den anden side også, at det ikke vil være tilstrækkeligt, at kommunen sælger til en pris, der dækker omkostningerne ved jordkøb og byggemodning, hvis markedsprisen ligger højere end dette beløb. Der gælder altså ikke et "hvile i sig selv-princip" på jordforsyningsområdet, således som der gør for kommunernes forsyning af borgerne med el, gas, vand mv. Har en kommune imidlertid købt og byggemodnet jord i berettiget forventning om, at dette vil være en økonomisk forsvarlig disposition, og det senere viser sig, at det mest økonomisk forsvarlige er at sælge jorden, selvom markedsprisen ikke skaber dækning for de samlede omkostninger, vil et sådant salg være lovligt. Mere generelle ønsker om at en kommune, eventuelt i overensstemmelse med en lokalplan, udvikler sig på en bestemt måde vil normalt ikke i sig selv kunne begrunde salg af byggemodnede grunde under markedsprisen. Omvendt vil en kommune ud fra konkrete, planlægningsmæssige hensyn kunne sælge enkelte ejendomme under markedspris, hvis et lovligt kommunalt formål herved tilgodeses, jf. udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2.¹

¹ Betænkning nr. 1153/1988, Kommunerne og erhvervspolitikken, side 85f.

Indenrigsministeriet offentliggør på sin hjemmeside afgørelser og udtalelser om kommunale forhold, herunder om kommunalfuldmagtens grænser i forhold til kommuners køb og salg af fast ejendom.

12.2.3. Kompetenceregler

Kompetencen til at træffe beslutning om en kommunes køb eller salg af fast ejendom tilkommer kommunalbestyrelsen, jf. kommunestyrelseslovens § 2, stk. 1. Dette indebærer, at kommunale organer, andre organer eller enkeltpersoner ikke kan tillægges en selvstændig af kommunalbestyrelsen uafhængig kompetence til at træffe beslutning herom. Det indebærer dog ikke, at kommunalbestyrelsen er afskåret fra at overlade udøvelsen af kompetencen til udvalg eller borgmesteren eller andre dele af den kommunale administration. Kompetencen forbliver imidlertid hos kommunalbestyrelsen, som også har det endelige ansvar.

Kompetencen til at meddele den for et køb eller salg af fast ejendom fornødne anlægsbevilling tilkommer kommunalbestyrelsen og kan ikke delegeres, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2, 1. pkt.

Det er almindelige kommunalretlige grundsætninger, dels at en sag skal være således oplyst for kommunalbestyrelsen, at der foreligger et forsvarligt beslutningsgrundlag, dels at det herefter fornødne materiale skal være tilgængeligt forud for mødet, således at medlemmerne har en rimelig tid til at forberede deres stillingtagen, jf. hertil kommunestyrelseslovens § 8, stk. 4, og normalforretningsordenens § 3, stk. 3. Om en sag er tilstrækkeligt oplyst, afgøres inden for vide rammer af kommunalbestyrelsen. I relation til en beslutning om bevilling af køb af fast ejendom bør der foreligge oplysninger om formålet med købet, herunder angivelse af den kommunale interesse, navnet på sælger, ejendommens størrelse og beliggenhed, købesummen størrelse og finansieringsmåde, eventuelle særlige vilkår samt omkostninger ved købet. Ved behandling af en sag om salg af fast ejendom bør der tilsvarende foreligge oplysninger om baggrunden for salget, angivelse af om salget skal i offentligt udbud, udbudsbetingelserne samt omkostninger ved salget.

Dokumenter vedrørende kommunens køb og salg af fast ejendom, optagelse af lån og påtagelse af garantiforpligtelser skal underskrives af kommunalbestyrelsens formand eller

næstformand (næstformænd) og en person, der er bemyndiget dertil af kommunalbestyrelsen, jf. kommunestyrelseslovens § 32, stk. 1. Bestemmelsen regulerer ikke kompetencen til at træffe beslutninger om de omhandlede retshandler. Bestemmelsen er alene en legitimeringsregel og har ikke betydning for spørgsmålet om gyldigheden af retshandleren.

12.2.4. Budgetmæssige regler

Indenrigsministeren kan i medfør af kommunestyrelseslovens § 38, stk. 2, 3. pkt., og § 57, stk. 1, fastsætte nærmere regler om specifikationen af poster på de kommunale budgetter og om formen for kommunernes årsbudget. Bemyndigelsen er udnyttet ved bekendtgørelse nr. 989 af 30. september 2008 om kommunernes budget- og regnskabsvæsen, revision mv., der i § 1 bestemmer, at indenrigsministeren i ”Budget- og regnskabssystem for kommuner”, der er optaget som bilag til bekendtgørelsen, fastsætter regler blandt andet om specifikation af de poster på årsbudgettet, hvortil kommunalbestyrelsen ved dettes endelige vedtagelse skal tage bevillingsmæssig stilling.

Anlægsbevillinger kan afgives på ethvert tidspunkt i regnskabsåret. Afgivelsen kan således - men behøver ikke - finde sted i forbindelse med budgetvedtagelsen. Det er imidlertid en forudsætning for anlægsbevillingens udnyttelse, at der i budgettet er afsat et rådighedsbeløb til afholdelse af de med anlægsarbejdet forbundne udgifter og indtægter. Det er med andre ord en betingelse for en kommunes gennemførelse af et køb af fast ejendom, at der både foreligger en anlægsbevilling og på budgettet er afsat det nødvendige rådighedsbeløb. Kommunalbestyrelsen skal ved årsbudgettets endelige vedtagelse som mindstekrav tage stilling til budgettets rådighedsbeløb vedrørende anlægsarbejder specificeret på udvalgsniveau. Kommunalbestyrelsen kan på et hvilket som helst tidspunkt i budgetåret afgive tillægsbevillinger til såvel drifts- som anlægsbevillinger og rådighedsbeløb.¹ Enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes den bevilgede udgift skal dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Finansieringen kan ske ved besparelser - enten inden for eller uden for det forvaltningsområde, hvor merudgiften forekommer - ved udnyttelse af lånemuligheder eller ved forbrug af likvide aktiver. Valget mellem finansieringsmulighederne træffes af kommunalbestyrelsen.

¹ Budget- og regnskabssystem for kommuner afsnit 6.1.

Der skal som udgangspunkt gives en særskilt anlægsbevilling til hvert enkelt anlægsarbejde. Bevillingsreglerne rummer dog mulighed for at fravige denne hovedregel og slå flere anlægsarbejder sammen i én anlægsbevilling, såfremt det drejer sig om mindre, ensartede anlægsprojekter. Reglerne herom kan sammenfattes således, at der vil kunne gives rammebevillinger til anlægsarbejder, der 1) er af beløbsmæssigt mindre omfang, 2) er nært beslægtede, dvs. af samme projektype, og 3) alle afsluttes inden for det pågældende budgetår eller udgør veldefinerede projekter. Alle tre betingelser skal være opfyldt for den enkelte rammebevilling. Når muligheden for at afgive rammebevillinger omfattende flere anlægsarbejder er begrænset til mindre og sammenhængende arbejder, skyldes det, at større anlægsarbejder i reglen har så betydelige planlægningsmæssige og langsigtede driftsøkonomiske konsekvenser, at de bør behandles af den samlede kommunalbestyrelse.¹

12.3. Farum kommunes køb, salg og leje af fast ejendom

12.3.1. Køb og salg i forbindelse med udbygningen af Farum Nordby

12.3.1.1. Køb af Rørmosevej 15 ("Compaq-grunden")

Ved brev af 29. april 1999 til Rytterhuset ApS tilbød Farum Kommune ved Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen under forbehold af byrådets godkendelse at købe ejendommen matr.nr. 8k, Farumgård, beliggende Rørmosevej 15, for 3,5 mio. kr.² Ejendommen tilhørte retteligt ApS SPKR 4 nr. 2861, et datterselskab af Svend Petersens selskab Rytterhuset ApS.³ Ved brev af 4. maj 1999 accepterede Svend Petersen tilbuddet.⁴

På sit møde den 11. maj 1999 tiltrådte byrådet herefter en indstilling fra forvaltningen om at købe ejendommen til den aftalte pris. Af beslutningsprotokollens sagsfremstilling fremgik, at tilbuddet fremkom efter, at Farum Kommune havde foreslået ejeren, at kommunen købte grunden, der udgjorde et areal på 32.688 m² landbrugsjord. Det blev i sagsfremstillingen anslået, at arealet ved overførsel til byzone ville have en handelsværdi på ikke under 19 mio. kr. Der fremgik ikke nærmere om formålet med købet, ligesom det ikke fremgik, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle finansieres, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Ifølge

¹ Budget- og regnskabssystem for kommuner afsnit 6.2.2.

² 340-1,b130

³ 238-99,f2,b590

⁴ 340-1,b131

den for Farum Kommune gennemførte advokat- og revisorundersøgelse fremgår det af en båndoptagelse af byrådsmødet, at disse spørgsmål ikke blev drøftet.¹ Bevillingen omfattede ikke de med købet forbundne omkostninger.² Af bevillingsoversigten i kommunens regnskab for 1999 fremgår bevillingen den 11. maj 1999 ikke. Derimod fremgår det, at der på byrådsmøde den 8. juni 1999 er givet en bevilling på 3,543 mio. kr. vedrørende købet af arealet.³ Denne bevilling fremgår ikke af referatet af byrådsmødet den 8. juni 1999.

Endeligt skøde blev underskrevet for kommunen den 7. juni 1999 og for sælger den 18. juni 1999. Af skødet fremgik blandt andet, at der ikke på ejendommen fandtes skov eller fredskovspligtigt areal.⁴ Købesummen blev deponeret den 14. juni 1999 og frigivet af kommunen den 9. august 1999.⁵ Skødet var ikke forinden blevet og kunne ikke tinglyses, idet det handlede areal udgjorde en del af landbrugsejendommen Rørmosegård, og således ikke kunne overdrages særskilt, jf. herved tinglysningslovens § 10, stk. 1, og udstykningslovens § 14. Adkomst for kommunen blev først tinglyst i forbindelse med det senere køb af den resterende del af Rørmosegård i 2001, jf. herom nedenfor i afsnit 12.3.1.2

Peter Brixtofte blev i den såkaldte hovedsag fundet skyldig i uagtsom overtrædelse af skovlovens § 8, stk. 1, nr. 1, ved at have beordret, at fredskov på arealet i december 2000 og januar 2001 blev fældet.⁶

I Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt er det bestemt, at arealet kan inddrages til arbejds-ekstensive håndværks-, industri- og lagerformål. Området skal ifølge regionplanen tjene til udflytningsområder for lokale virksomheder, således at eksisterende erhvervsarealer i det stationsnære område kan fortættes og frigøres til administrative virksomheder.

Frem til sommeren 2001 førte Farum Kommune forhandlinger med computervirksomheden Compaq A/S om virksomhedens køb af grunden med henblik på opførelse af nyt hovedsæde. Forhandlingerne endte imidlertid resultatløse.

¹ 110-10,f1,b23

² 337-1,f2,b75

³ 203-10,f5,b46f

⁴ 110-10,b194

⁵ 110-10,b186

⁶ Hillerød Rets dom af 10. april 2007 og Østre Landsrets anke dom af 6. oktober 2009. Dommene er medtaget som bilag 9.1 og 9.2 til beretningen.

Grunden tilhørte sommeren 2010 fortsat Furesø Kommune, der nu overvejede at lade området udstykke til parcelhusgrunde.¹

12.3.1.2. Køb og salg af Rørmosegård og Hjortefarmen

Den 2. januar 2001 besluttede Farum Byråd at købe ejendommen Rørmosegård. Af sagsfremstillingen til byrådsmødet fremgik, at ejeren, angivet i sagsfremstillingen som Svend Petersen, havde tilbudt kommunen ejendommen for 32,5 mio. kr. med overtagelse pr. 1. januar 2001. En del af ejendommen, matr.nr. 8k, Farum by, Farum, ("Compaq-grunden") var som anført ovenfor i afsnit 12.3.1.1 allerede i 1999 overdraget til kommunen. Det nu fremsatte tilbud vedrørte den resterende del af ejendommen, matr.nr. 7b og 33a, med et samlet areal på ca. 16,9 ha. Af beslutningsprotokollens sagsfremstilling fremgik, at størstedelen af det omhandlede areal i det regionplanforslag, der i december 2000 var sendt i høring, var udlagt som fremtidigt boligområde. I et svar på et indlæg fra SF, der først talte for en udsættelse af beslutningen om købet, udtalte borgmester Peter Brixtofte blandt andet:

"Jamen altså, sagen er, at den dag, at det er blevet byzone, og der er de muligheder, så er området 5 gange så meget værd. Og så vil du altså snyde borgerne for den fortjeneste, og det er det, jeg ikke forstår. Fordi nu går vi ud fra, at den kommer ind i en byzone nu, fordi det er alle enige om, men ellers gør det om nogle år. Og for mig er altså hele problemstillingen - er det os der skal score gevinsten, er det alle Farums borgere, eller er det en enkelt entreprenør, der skal score gevinsten. Det er det, som man tager stilling til, og man kan ikke gå ud og så sige - altså, fordi når han vil sælge det, så er det jo fordi, han ved, at kommunen har en kæmpe indflydelse på, hvad området skal anvendes til. Det er vores chance. Det kan man kalde magtfordrejning, hvis det kom en enkelt person i byen til gode, men når det kommer alle byens borgere til gode, så er det at varetage almenvellets interesser. (...) Og selvfølgelig er der den risiko, at det ikke lige bliver i år, men så bliver det på lang sigt, så er det som penge i banken - i reserve. Men det er altså bare problemstillingen, at vi kan få det her og nu til den og den pris. Efter min bedste overbevisning bliver det - om ikke nu så senere - meget mere værd, og den fortjeneste ønsker jeg kommunen skal have - og ikke en privat entreprenør. Og omvendt når han vil sælge, så er det fordi, han ved, vi kunne forhindre ham i at få den udnyttet og så videre, for det er os, der skal godkende planerne. Der har vi en magt som offentlig myndighed, men det gør heller ikke noget, når det er på vegne af almenvellet. Det er ikke nogen her i byrådet, der får nogle penge - det går til alle borgerne.²

¹ 893-6

² 353-3,fl,b145ff. Båndoptagelse fra byrådsmødet.

Købet blev efter debat enstemmigt vedtaget. Det blev ved vedtagelsen understreget, at borgerne i forbindelse med kommune- og lokalplan ville få indflydelse på arealets anvendelse og bebyggelsesprocent, og at ”den grønne kile” (33a) skulle bevares som sådan. Det fremgår ikke, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle finansieres, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Bevillingen omfattede ikke de med købet forbundne omkostninger.¹

Tidligere medlem af Farum Byråd, Flemming Oppfeldt (V), har forklaret:

”Forespurgt om vidnets kendskab til beslutninger vedrørende køb og salg af fast ejendom, forklarede vidnet, at det var hans område som medlem af økonomiudvalget. Adspurgt om bevilling af omkostninger til berigtigelse af handlerne i form af tinglysningsafgift og evt. advokatomkostninger etc. forklarede vidnet, at borgmesteren fik bemyndigelse til at handle. Vidnet gik ud fra, at det var forvaltningens opgave at regne disse omkostninger ind. Vidnet har aldrig spekuleret på, at det var noget de som byrådsmedlemmer skulle forholde sig til. Borgmesteren fik sin principielle bemyndigelse fra økonomiudvalget - det var så det.”²

Tidligere medlem af Farum Byråd, Hans Carl Nielsen (A), har forklaret:

”Vidnet husker ikke noget om beslutningerne om køb og salg af fast ejendom eller beslutningsgrundlaget, men beslutningerne i økonomiudvalget har han været med til at træffe.

Adspurgt om bevillinger til handelsomkostninger forklarede vidnet, at det har han ikke hæftet sig ved. Han var jo ikke ejendomsmægler dengang.”³

Leif Frimand Jensen har forklaret:

”Udgangspunktet var, at byrådet ikke på forhånd ville lægge sig fast på en pris, for så låste man forhandlingerne i nedadgående retning. Vidnet havde været med i forhandlingerne omkring købet af Rørmosegård, Hjortefarmen og Farum Hovedgade ved rundkørslen (køb og salg af seks ejendomme). Når handlerne skulle afsluttes foregik det i 99,9 % af tilfældene i enrum mellem Peter Brixtofte og modparten, og derefter fik forvaltningen at vide, hvilken pris der var blevet aftalt.”⁴

¹ 337-3,f2,b5

² 316-217,b11f

³ 316-221,b10

⁴ 316-240,b3

Tidligere borgmester Peter Brixtofte har om den manglende medtagelse af handelsomkostninger i bevillinger forklaret,

”at det var en selvfølge, at disse beløb skulle afholdes, og det var småbeløb. Normalt kan man bare efterbevilge den slags eller budgetregulere ved regnskabsafleggelsen. Det er det samme, som hvis man beslutter at udsende f.eks. orienteringsbreve til alle borgere, så ved man også, at der kommer ekstra udgifter til frimærker. Hvis f.eks. alle i byrådet stemmer for en handel på 5 mio. kr., så ved man godt, at der vil komme handelsomkostninger på 50.000 kr. Foreholdt styrelseslovens § 40 bemærkede vidnet, at det var et begavet byråd, og hvis de ikke kan huske, så er det fordi, de ikke vil. Afholder man en udgift, skal det finansieres, og der er tre muligheder; sælge, spare eller - hvis man ikke angiver andet - så ved alle, at man tager det fra kassebeholdningen.”¹

Endeligt skøde blev underskrevet den 12. januar 2001.² Overtagelsesdagen var heri fastsat til den 1. februar 2001. Skødet indeholdt følgende bestemmelse om købesummens betaling:

”A. Ved skødets underskrift, dog senest 10. januar 2001, deponerer køber hos Lokalbanken, Slotsgade 36, 3400 Hillerød kr. 32.500.000,00.

Det deponerede beløb frigives til sælger, når nærværende skøde er tinglyst rets-anmærkningsfrit.

Lokalbanken bemyndiges til frigivelse mod at banken indestår for at pantehæftelserne aflyses.

Såfremt frigivelse sker senere end den 1. februar 2001, på grund af forhold der ikke kan tilskrives sælger, betaler køber renter til sælger med 1 % pr. måned fra den 1. februar 2001 og indtil frigivelse finder sted.”

Det var i skødet endvidere fastsat, at der med overtagelsesdagen som skæringsdag skulle udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo skulle reguleres kontant.

Vedrørende forurening af ejendommen oplyste sælger i skødet, at sælger ikke var bekendt hermed. Sælger henviste herved til Frederiksborg Amts miljøundersøgelse “Registreringsundersøgelse, Rørmosevej losseplads, depot nr. 207-6” samt amtets brev af 18. november 1993 til sælger. Af det nævnte brev fremgik det, at ejendommen tidligere var blevet registreret som affaldsdepot, fordi der på arealet havde været losseplads fra 1960-1970. Ved en af Frederiksborg Amt i 1993 foretaget orienterende undersøgelse var der imidlertid ikke fundet væsentligt

¹ 316-247,b10

² 522-5,f1,b53ff

tegn på egentligt lossepladsfyld, kun almindeligt bygningsaffald og jordfyld. Frederiksborg Amt anså hermed, at der på det foreliggende grundlag ikke kunne opretholdes en registrering af affaldsdepot på ejendommen matr.nr. 7 b Farum by, Farum.¹

Endelig fremgik det af skødet, at sælger vederlagsfrit kunne anvende en bygning benævnt "Høsehuset", carport, værksted, lade og fyrhal samt pladsen i forbindelse hermed i op til 24 mdr. fra overtagelsesdagen mod at betale egen vand, varme, el og alm. driftsudgifter.

Købesummen på 32,5 mio. kr. blev deponeret i Lokalbanken i Hillerød den 17. januar 2001. Af deponeringskvitteringen fremgik, at renten tilfaldt køber indtil overtagelsesdagen den 1. februar 2001.²

Den 17. januar 2001 indgik Svend Petersens selskab Rytterhuset en sponsoraftale med Farum Boldklub A/S. Af aftalen fremgik, at Rytterhuset for sponsoratet i sæsonen 2000/2001 og de følgende to sæsoner senest den 1. februar 2001 skulle betale i alt 1,5 mio. kr.³

Ved brev af 26. januar 2001 bad sælger Farum Kommune om at bekræfte, at renter af den deponerede købesum også for tiden forud for overtagelsesdagen skulle tilfalde sælger. Kommunen bekræftede dette ved Leif Frimand Jensens og Jørn Frederiksens underskrift af påtegning på kopi af brevet den 30. januar 2001.⁴

Skødet blev den 31. januar 2001 afvist fra tinglysning, idet matr.nr.7b og 33a i forening med matr.nr.8k udgjorde en landbrugsejendom. Den 19. februar 2001 blev der udfærdiget en allonge til skødet, hvoraf fremgik, at kommunen ligeledes erhvervede matr.nr. 8k. Skødet blev herefter tinglyst den 1. marts 2001.⁵

Ved brev af 1. februar 2001 til Lokalbanken frigav Farum Kommune købesummen. I brevet, der var underskrevet af Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen, henledte kommunen bankens

¹ 522-5,f2,b279

² 340-1,b163

³ 340-1,b322ff

⁴ 110-10,f2,b185

⁵ 223-173,b3ff

opmærksomhed på, at alle deponeringsrenter tilfaldt sælger.¹ Frigivelsen af købesummen blev først effektueret den 2. februar 2001, og kommunen betalte i konsekvens heraf til sælger 325.000 kr. svarende til 1 % af købesummen. Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen blev herved i den såkaldte hovedsag fundet skyldige i overtrædelse af straffelovens § 155, idet retten fandt det bevist, at Peter Brixtofte i overværelse af Leif Frimand Jensen gav en medarbejder ordre om at betale en dag for sent og udbetale beløbet på 325.000 kr.²

Den 5. februar 2001 indgik Farum Boldklub A/S ved Peter Brixtofte og Jørgen Lindhardt aftale med Svend Petersens selskab ApS SPKR 4 nr. 1261 om et lån til boldklubben på 550.000 kr.³ Den 6. februar 2001 indbetalte Rytterhuset ApS 2.975.000 kr. til Farum Boldklub A/S' konto i Lokalbanken.⁴

Der blev ikke udfærdiget refusionsopgørelse vedrørende købet af Rørmosegård. I førnævnte straffesag blev det fundet bevist, at Leif Frimand Jensen og sælger med Peter Brixtoftes medvirken udtrykkeligt aftalte at undlade refusionsopgørelse som modydelse for træfældning på både "Compaq-grunden" og den resterende del af Rørmosegård. Det blev endvidere lagt til grund, at en refusionsopgørelse utvivlsomt ville resultere i et nettotilgodehavende for kommunen, og idet kommunens ret således blev krænket ved pådragelse af en udgift til træfældning uden bevilling i byrådet hertil, blev de tiltalte fundet skyldige i overtrædelse af straffelovens § 155.

Den 19. juni 2001 vedtog et flertal i Farum Byråd at offentliggøre forslag til lokalplan 32 - Rørmosegård boligområde - og tilhørende kommuneplantillæg nr. 2.⁵ Lokalplanforslaget, der omfattede et område på ca. 11,5 ha, indebar overførelse af matr.nr. 7b fra land- til byzone og mulighed for opførelse af boliger med en bebyggelsesprocent på højst 30. Af lokalplanforslagets § 4 fremgik, at udstykning alene kunne ske efter en samlet plan godkendt af byrådet⁶

¹ 110-10,f2,b181

² Hillerød Rets dom af 10. april 2007 og Østre Landsrets ankedom af 6. oktober 2009. Dommene er medtaget som bilag 9.1 og 9.2 til beretningen.

³ 340-1,b325

⁴ 340-1,b332

⁵ 336-3,f2,b131f, og 337-3,f2,b138f

⁶ 523-19,b10ff

Den 26. juni 2001 vedtog Hovedstadens Udvalgsråd Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt. Af regionplanens afsnit om boligbyggeri og landsbyer fremgik, at matr.nr.7b sammen med den mod nord tilstødende ejendom matr.nr. 35a, (Hjortefarmen), et samlet areal på ca. 19 ha, blev udlagt til boligområde med i alt ca. 150 boliger i blandet tæt-lav og parcelhusbebyggelse.¹

Den 14. august 2001 besluttede et flertal i Farum Byråd at bemyndige borgmesteren til at igangsætte salgsarbejdet vedrørende Rørmosegård og til at optage forhandlinger med købere til ejendommen. SF's medlemmer fandt, at salget burde afvente lokalplanens vedtagelse.²

Den 16. oktober 2001 bekendtgjorde Farum Kommune udbud af byggegrunde på områderne Farum Kaserne og Rørmosegård i Berlingske Tidende, Frederiksborg Amts Avis, Børsen, Jyllands-Posten, Politiken og Farum Avis. Fristen for afgivelse af tilbud var fastsat til den 9. november 2001.³

Lokalplan 32 og kommuneplantillæg nr. 2 blev endeligt vedtaget af byrådet den 30. oktober 2001.⁴ I samme møde behandlede byrådet et dagsordenspunkt vedrørende køb af Hjortefarmen. Af sagsfremstillingen i byrådsprotokollen fremgik, at ejendommen i forbindelse med Regionplan 2001 havde fået status som byzone. Det fremgik endvidere, at kommunen af sælgeren Svend Åge Nielsen var tilbudt at overtage ejendommen på ca. 7,5 ha pr. 1. december 2001 for 17,5 mio. kr., at der forelå underskrevet købsaftale med forbehold for byrådets endelige godkendelse, og at der var truffet aftale om, at sælger kunne bo til leje på ejendommen, så længe han ønskede dette. Lejemålet ville omfatte ejendommens bygninger samt et nærmere opmålt areal omkring bygningerne inklusiv haven på ca. 4.500 m².⁵ Byrådet besluttede at udsætte sagen.

Der blev herefter gennemført en orienterende miljøteknisk undersøgelse på Rørmosegård med henblik på vurdering af omfanget af eventuel jordforurening. Af rapport af 21. november 2001 fra det rådgivende ingeniørfirma Jord & Miljø A/S fremgår, at der på en mindre del af

¹ 195-8,b53f

² 33-3,f2,b170

³ 584-4,f12,b2 og 5

⁴ 336-3,f2,b221f, og 337-3,f2,b220f

⁵ 337-3,f2,b234

området blev påvist forurening med blandt andet olieprodukter, og at der fandtes ca. 250 tons olieforurenede jord i dette område. Endvidere konstateredes i et større område nedgravet bygningssaffald med videre af forskellig sammensætning. Det blev vurderet, at der her fandtes ca. 15.000 tons forurenede fyldjord. Omkostningerne til oprensning mv. blev skønnet til 6,2 mio. kr. eksklusiv moms.¹

Den 4. december 2001 besluttede et flertal i Farum Byråd at købe Hjortefarmen på de vilkår, der var redegjort for i byrådsmødet den 30. oktober 2001. Købet blev vedtaget med alle stemmer bortset fra SF, der stemte imod. Det fremgik ikke, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle finansieres, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Bevillingen omfattede ikke de med købet forbundne omkostninger.²

Den 7. december 2001 afholdtes et indledende møde på Rørmosgård om den der konstaterede jordforurening. I mødet deltog foruden repræsentanter for Jord & Miljø A/S blandt andre borgmester Peter Brixtofte og vognmand Michael Henriksen.³ Jord & Miljø A/S fremlagde den 10. december 2001 en handlingsplan for miljøoprydning på ejendommen.⁴ Fra den 11. til den 28. december 2001 foretog vognmand Michael Henriksen herefter bortgravning af ca. 20.000 tons jord på ejendommen.

Den 17. december 2001 bekendtgjorde Farum Kommune i henhold til reglerne om offentlige udbud ved salg af kommunens faste ejendomme udbud af byggefelter på Rørmosgård og Hjortefarmen med en samlet byggeret på 57.000 etagekvadratmetre til salg. Fristen for afgivelse af tilbud var fastsat til den 2. januar 2002.⁵

Lind & Risør A/S tilbød den 21. december 2001 at købe det udbudte areal etapevis til opførelse af mindst 441 ejerboliger for i alt 224.812.420 kr. Af tilbuddet fremgik blandt andet:

”LR tager betinget skøde pr. etape, 14 dage før byggeri igangsættes på etappen. Skødet er alene betinget af købesummens betaling.

¹ 420-28,f5,b151ff

² 337-3,f2,b270f

³ 340-1,b174

⁴ 420-28,f5,b121ff

⁵ 522-5,f1,b66

På etapens overtagelsesdag (4 måneder efter byggeriets igangsætning) tager LR endeligt skøde og betaler købesummen for den pågældende etape.

(...)

Byggeriet opdeles i etaper på ca. 30 boliger pr. etape. Efter en opstartsfasen på max. 6 mdr. efter aftalens indgåelse igangsættes min. 3 boliger pr. uge. Når 1/3 af boligerne i en etape er solgt, påbegyndes salget af næste etape straks, idet LR dog ikke herved forpligtes til at igangsætte mere end i gennemsnit 3 boliger pr. uge.

(...)

Købesummen erlægges pr. etape på 30 boliger, og afregnes kontant 4 mdr. efter etapens opstart.”¹

Med hensyn til miljøforhold henvises i tilbuddet til udbudsmaterialets pkt. 4.12.04, hvorefter omkostninger i forbindelse med lokalisering af forurenede områder, bortskaffelse af forurenede jord, eller etablering af eventuelle afværgeforanstaltninger påhvilede udbyder, og således at dette arbejde ville være afsluttet før købers overtagelse af byggegrunden.²

Købsaftale vedrørende Farum Kommunes køb af Hjortefarmen i henhold til byrådets beslutning af 4. december 2001 blev underskrevet af begge parter den 2. januar 2002.³

Ved brev af 8. januar 2002 accepterede borgmester Peter Brixtofte med forbehold af byrådets godkendelse det af Lind & Risør A/S fremsatte købstilbud.⁴

Sagen blev behandlet på et ekstraordinært byrådsmøde den 15. januar 2002. Af sagsfremstillingen fremgik, at der i forbindelse med salget og betalingsaftalen med Lind & Risør A/S optoges et jordforsynings- og byggemodningslån på 200 mio. kr. i BG-Bank. Byrådets flertal bemyndigede borgmesteren til at indgå aftalen med Lind & Risør A/S og godkendte optagelsen af det omhandlede lån. SF og Socialdemokraterne undlod at stemme, idet de to partier før endelig stillingtagen blandt andet ønskede et nærmere sammenligningsgrundlag for tilbudene og deres konsekvenser for Farum Kommune og nærmere oplysninger om låneoptagelsens forløb og konsekvenser.⁵

¹ 420-97,b7ff

² 819-37,f1,b592

³ 630-36,b320ff

⁴ 420-97,b12

⁵ 336-4,f1,b4, og 337-4,f3,b68

Lånet på 200 mio. kr. i BG Bank var den 31. december 2001 blevet udbetalt til kommunen, der allerede før jul havde rettet henvendelse til banken herom. Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen blev i den forbindelse i den såkaldte hovedsag fundet skyldige i overtrædelse af straffelovens § 155, idet de tiltalte i forening havde optaget lånet den 28. december 2001, uagtet at beslutning herom ikke var truffet af byrådet, og uagtet at kommunens årsbudget for 2001 ikke indeholdt fornøden bevilling eller rådighedsbeløb til de over for banken oplyste formål med lånet. Det blev endvidere fundet bevist, at de tiltalte efterfølgende ved ændring af byrådsmødereferatet søgte at sløre den rette sammenhæng. Det blev lagt til grund, at de tiltaltes åbenlyse motiv var at søge at forbedre kommunens nøgletal over for Indenrigsministeriet og herunder at fordølge den truende manglende overholdelse af kassekreditreglen, hvilken fordølgelse hindrede en muligt ellers indiceret indgriben fra Indenrigsministeriets side med henblik på at sætte Farum Kommune under administration, hvilket alt måtte betegnes som en uberettiget fordel for Peter Brixtofte, hvorfor forholdet for begge tiltaltes vedkommende blev henført under straffelovens § 155, 2. pkt.¹

Ved brev af 12. februar 2002 meddelte Frederiksborg Amt, Miljøafdelingen, Farum Kommune, at amtet vurderede, at Rørmosevej 12, matr.nr. 7b Farum by, Farum, skulle kortlægges som forurenede svarende til vidensniveau 2 efter lov om forurenede jord. Amtet henviste til, at kommunens undersøgelse af ejendommen havde vist, at jorden var forurenede med tjærestoffer, olie og tungmetaller. Amtet henledte opmærksomheden på, at kortlægningen indebar, at der ikke kunne bygges eller graves på grunden uden tilladelse fra amtets miljøafdeling.²

Ved brev af 1. marts 2002 opfordrede Farum Kommunes advokat under henvisning til det igangværende oprydningssarbejde amtet til at undlade den varslede kortlægning.³

Vedtagelsen af lokalplan 32 blev af en borger påklaget til Naturklagenævnet, der den 10. april 2002 afgjorde, at lokalplanen ikke kunne danne grundlag for lokalplanpligtigt byggeri, men alene kunne opretholdes som rammelokalplan. Nævnet lagde herved navnlig vægt på, at lokalplanen efter sit eget indhold forudsatte, at der skulle vedtages en yderligere plan, før det

¹ Hillerød Rets dom af 10. april 2007 og Østre Landsrets anke dom af 6. oktober 2009. Dommene er medtaget beretningens bilag som bilag 9.1 og 9.2 til beretningen.

² 522-5,f2,b239ff

³ 522-5,f2,b302f

omhandlede byggeprojekt kunne realiseres. Kommunen havde selv behandlet planen som en foreløbig, rammebetonet plan, idet lokalplanens angivelse af bebyggelseszoner var blevet væsentligt "ændret" i den senere vedtagne bebyggelsesplan, der evt. yderligere måtte revideres efter afslutning af en iværksat registreringsundersøgelse af padder og krybdyr i området.

Nævnet lagde endvidere vægt på, at antallet af boliger ikke fremgik af lokalplanen uanset regionplansretningslinjen om maksimalt 150 boliger i området, og at lokalplanen ikke indeholdt bestemmelser om de enkelte ejendommers størrelse og afgrænsning, hvilket efter planlovens § 15 er et krav til en lokalplan, som overfører arealet til bymæssig bebyggelse.¹

Den 10. april 2002 udstedte vognmand Michael Henriksen faktura på ca. 11,7 mio. kr. inkl. moms til Farum Kommune for det udførte arbejde vedrørende den forurenedede jord på Rørmo-segård.² Farum Byråd behandlede på sit møde den 23. april 2002 spørgsmål om det udførte arbejde. Byrådet vedtog enstemmigt en udtalelse, hvori man tog afstand fra, at arbejdet var igangsat uden bevilling, og det blev besluttet at genoptage spørgsmålet om anlægsbevilling på næste byrådsmøde.³ Den 14. maj 2002 besluttede byrådet at oversende sagen til behandling i forsynings- og ejendomsudvalget.⁴ Efter behandling der og i økonomiudvalget vedtog byrådet den 11. juni 2002 en anlægsbevilling på 43,5 mio. kr. vedrørende Rørmo-segård og Hjortefar-men, herunder 20 mio. kr. til miljøoprensning og 15 mio. kr. til projektering og byggemod-ning. Tillægsbevillingen skulle i første omgang finansieres af kassebeholdningen og efterføl-gende udlignes af salgsindtægterne.⁵

Den 24. juni 2002 gav Frederiksborg Amts Miljøafdeling tilladelse til oprydning og bortfjer-nelse af jord fra ejendommen i overensstemmelse med en herfor udarbejdet handlingsplan. Arbejdet med oprydningen pågik herefter indtil foråret 2003. Den 19. juni 2003 erklærede amtet, at projektet var gennemført efter de krav, amtet havde stillet, og at oprydningen var

¹ 485-73,b24

² 340-1,b188ff

³ 337-3,f2,b198f. Tilsynsrådet iværksatte kort efter af egen drift en undersøgelse af kommunens aftaler med Michael Henriksens firma og udtalte den 24. november 2003, at arbejder i en række tilfælde i strid med kommu-nestyrelseslovens § 40, stk. 2, var iværksat uden forudgående bevilling. (255-15, b20ff). Tilsynsrådet sendte sagen til Konkurrencestyrelsen, der den 29. april 2004 udtalte, at værdien af opgaven på Rørmo-segård klart over-steg tjenesteydelsesdirektivets dengang gældende tærskelværdi på ca. 1,6 mio. kr., hvorfor opgaven måtte anta-ges at have været udbudspligtig. (255-15, b2ff).

⁴ 336-4,f3,b194, 337-4,f3,b239

⁵ 337-4,f4,b57

afsluttet. Da grunden efter den gennemførte undersøgelse og oprydning nu var fri for mistanke om forurening, var ejendommen taget ud af kortlægningen over forurenede grunde.¹

Den 3. september 2002 besluttede Farum Byråd at offentliggøre forslag til lokalplan 32.1 for et boligområde ved Rørmosegård samt tillæg nr. 6 til Farum Kommunes kommuneplan 2001-2012.² Lokalplanforslaget indeholdt følgende bestemmelse vedrørende bebyggelse:

”Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30. Der må højst opføres 150 boliger i lokalplanens område, disse opføres inden for byggefelt I – VIII.

Et byggefelt IX umiddelbart øst for Trevangsstien er stiptet. Byggeri af yderligere boliger i dette felt kan kun ske hvis Regionplanen ændres, så der bliver mulighed herfor og dette afhænger bl.a. af resultatet af Regionplanmyndighedernes behandling og indstilling til Farum Kommunes ønske om at indpasse et antal boliger nord for Lokalplanområdet. I dag muliggør Regionplanen 150 boliger på området Rørmosegård og Hjortefarmen under et, der alle placeres inden for Lokalplanområdet.”³

Om forholdet til anden planlægning var anført, at regionplanen kun gav mulighed for opførelse af 150 boliger på Rørmosegård og Hjortefarmen tilsammen, og at disse 150 boliger nu ville blive opført på Rørmosegård, idet der forhandlede med regionplanmyndigheden om opførelse af et yderligere antal boliger på det samlede område.

Området ved Rørmosegård og Hjortefarmen var yngle- og rasteområde for stor vandsalamander og spidssnudet frø, der begge stod opført på listen over beskyttede arter i EF-habitatdirektivet. Lokalplanforslaget indeholdt retningslinjer til sikring af overholdelse af habitatdirektivet, herunder om bevaring af vandhuller, udlægning af lavbundsarealer samt etablering af kunstige overvintringssteder, paddehegn og faunapassager. Det fremgik endvidere, at der i byggetilladelser skulle stilles krav om minimering af forstyrrelsen af padderne og deres yngle- og rasteområder.

¹ 523-35,b20ff

² 337-4,f4,b155f

³ 419-12,b26

Den 10. december 2002 blev lokalplanen og kommuneplantillægget endeligt vedtaget¹ og herefter offentligt bekendtgjort den 17. december 2002.²

Tre borgere i Farum påklagede vedtagelsen til Naturklagenævnet, der traf afgørelse den 20. maj 2003. Naturklagenævnet fandt, at der ikke i det af klagerne anførte, var grundlag for at tilsidesætte lokalplanen og kommuneplantillægget som ikke gyldigt tilvejebragt, og at begge herefter måtte bestå.³

Ved brev af 13. april 2003 anmodede Farum Byråd Statsadvokaten for Særlig Økonomisk Kriminalitet om at foretage en politimæssig efterforskning blandt andet i anledning af, at Farum Kommune kunne have betalt en pris på 2,5 mio. kr. højere for Rørmosegård end oprindeligt aftalt, og at der kunne være varetaget uvedkommende hensyn i forbindelse med handelen, alt med muligt tab til følge for kommunen.⁴

Den 13. juni 2003 besluttede Statsadvokaten for Særlig Økonomisk Kriminalitet i medfør af retsplejelovens § 749, stk. 2, at indstille efterforskningen i sagen mod Peter Brixtofte for at have ladet kommunen betale en overpris i forbindelse med købet af Rørmosegård. Statsadvokaten fandt, at der ikke var rimelig formodning om, at et strafbart forhold, som forfølges af det offentlige, var begået. Statsadvokaten lagde ved sin afgørelse navnlig vægt på, at der ikke med den grad af sikkerhed, der skal til i en straffesag, var tilstrækkeligt bevis for, at Peter Brixtofte havde haft forsæt til at påføre Farum Kommune et formuetab.⁵

Den 29. september 2003 udsendte Hovedstadens Udviklingsråd et forslag til regionplantillæg om akut udlæg af boligarealer i offentlig høring. Hovedstadens Udviklingsråd ønskede med Regionplantillægget at imødekomme et udtrykt behov fra kommunerne i Hovedstadsregionen om realisering af boligbyggeri, som ikke kunne afvente udarbejdelsen af Regionplan 2005. I forslaget var vedrørende det samlede areal på ca. 19 ha på Rørmosegård og Hjortefarmen anført:

¹ 337-4,f5,b193f

² 195-3,b99

³ 195-3,b34ff

⁴ 255-2,b189

⁵ 340-1,f6

“Indenfor det eksisterende areal, der er beliggende i byområdet og fastlagt til boligformål, kan der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 30, svarende til en total boligrummelighed på ca. 250-300 boliger. Bebyggelsen af arealet skal respektere habitater for arter beskyttet af EF-Habitatdirektivet.”

Farum Byråd besluttede den 11. november 2003 at meddele Hovedstadens Udviklingsråd, at man ikke havde nogen bemærkninger, idet kommunens ønsker var indeholdt i forslaget.¹ Regionplantillægget blev endeligt vedtaget af Hovedstadens Udviklingsråd den 23. januar 2004 og offentliggjort den 4. februar 2004. Danmarks Naturfredningsforening indgav en generel klage over vedtagelsen til Naturklagenævnet, der den 21. december 2004 traf afgørelse om, at regionplantillægget opretholdtes.²

Den 29. juni 2004 vedtog Farum Byråd forslag til lokalplan 32.2 for et boligområde ved Hjortefarmen. Om bebyggelsens omfang var anført, at der højst måtte opføres 23.550 m² etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 30. Af det forslag til bebyggelsesplan, der dannede endeligt grundlag for udarbejdelsen af lokalplanforslaget, fremgik, at bebyggelsesprocenten blev reduceret til ca. 22 svarende til ca. 16.500 m² boliger. Reduktionen havde blandt andet sammenhæng med de retningslinjer, der blev skønnet nødvendige til sikring af overholdelse af EF-habitatdirektivet i relation til den ovenfor omtalte bestand af padder i området. Den 25. januar 2005 vedtog Farum Byråd endeligt lokalplan 32.2., og lokalplanen blev herefter offentlig bekendtgjort den 21. marts 2005.³

Der er efterfølgende på Rørmosegård opført bebyggelsen Rørmose Park med 147 boliger. På Hjortefarmen var der april 2010 opført 89 boliger, mens sidste etape på 27 boliger indtil videre er udskudt primært som følge af den generelle afmatning i boligmarkedet.⁴

I tilsynsrådets udtalelse af 24. november 2003 hedder det om købet af Rørmosegård:⁵

”Tilsynsrådet har noteret sig den uvildige undersøgelses konklusion om, at der til kommunens køb af Rørmosegård er givet bevilling af byrådet. Tilsynsrådet har videre noteret sig, at bevillingen i strid med loven ikke angiver, hvorledes den bevilgede udgift skal dækkes, jf. lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3.

¹ 337-5,f3,b216f

² 180-24,b1ff

³ 893-4,f2

⁴ 59-9,b2

⁵ 255-2,b15f

Videre har Tilsynsrådet noteret sig, at Farum Kommune har udarbejdet en refusionsopgørelse, samt indgivet stævning til Københavns Byret mod sælger med påstand om betaling af det beløb, som sælger ifølge refusionsopgørelsen skylder Farum Kommune som køber. Tilsynsrådet skal anmode om, at blive holdt orienteret om resultatet af denne tvist.

Tilsynsrådet har videre noteret sig, at Farum Byråd har indgivet anmeldelse til politiet med anmodning om at undersøge fastsættelsen af prisen på den købte ejendom, undersøge forholdene omkring de udbetalte morarenter samt undersøge forholdene omkring retten til renterne af den deponerede købesum.

Spørgsmål vedrørende en lokal vognmands bortkørsel af jord fra ejendommen behandles som nævnt særskilt i Tilsynsrådets sag med j.nr. 2003-613/358.

Endelig har Tilsynsrådet noteret sig, at flere af forholdene omkring Rørmosgård tillige er omfattet af Statsadvokaturen for særlig økonomisk kriminalitets anklageskrift mod Peter Brixtofte og Leif Frimand.

På denne baggrund finder Tilsynsrådet ikke anledning til at foretage videre i sagen.

Tilsynsrådet vil dog fortsat behandle sagens erstatningsretlige aspekter, og skal derfor anmode om at blive orienteret, om i hvilket omfang kommunen rejser erstatningskrav over for de implicerede.”

Farum Kommune anlagde sag mod sælgeren af Rørmosgård med påstand om betaling af 536.047,48 kr. med tillæg af renter.

Ved Retten på Frederiksbergs dom af 17. marts 2010¹ blev sælger dømt til at betale kommunen 536.047,48 kr. med tillæg af rente. Dommen blev stadfæstet ved Østre Landsrets anke-dom af 18. oktober 2010.² For nærmere gennemgang af dommene henvises til bind 16, kapitel 28.2.4.

12.3.1.3. Køb og salg af Farum Kaserne

Forsvarsforliget af 25. maj 1999 indebar blandt andet nedlæggelse og salg af Farum Kaserne. Kasernen, der var etableret i 1953 og beliggende i landzone, omfattede et samlet areal på ca. 234 hektar, hvoraf ca. 165 hektar øvelsesareal var beliggende i Allerød Kommune.

¹ 974-1,f1

² 974-1,f2

Ved brev af 28. maj 1999 til forsvarsministeren tilkendegav borgmester Peter Brixtofte, at Farum Kommune var interesseret i at erhverve kasernearealet og imødeså snarlige forhandlinger om købsprisen.¹ På sit møde den 8. juni 1999 gav Farum Byråd borgmesteren bemyndigelse til at indgå forhandling med staten om køb af kasernen og til at indgå i konkret forhandling om videreudlejning/videresalg til andet brug.²

Peter Brixtofte har i sin bog ”Med Hjertet” om sine overvejelser skrevet:

”Der er ikke noget, der ikke er skidt, hvis det ikke også er godt for noget. Det var noget skidt for Farum, at kasernen skulle lukkes. Men når det var en uafvendelig virkelighed, var det utroligt lykkeligt for Farum, at kommunen fik muligheder for at købe kasernen.

Hermed fandt Farum - midt i miseren om kasernens lukning - pludselig en guldmine, der kan - og forhåbentlig stadig vil give kommunen - milliarder i indtægter i de kommende år. Først som en engangsgevinst ved salget af jorden, og dernæst i form af årlige skatteindtægter fra de omkring 4.000 nye indbyggere.”³

Peter Brixtofte havde herefter drøftelser om sagen med Forsvarets Bygningstjeneste og med kommunens advokat,⁴ og den 27. januar 2000 holdt parterne et møde. Af det af kommunens advokat udarbejdede referat fremgår, at mødet blev afholdt hos Forsvarets Bygningstjeneste. Forsvaret ønskede ikke umiddelbart at afhænde øvelsesarealerne beliggende i Allerød Kommune, ligesom forsvaret ønskede at beholde 12 tjenesteboliger. Planforholdene og de forskellige anvendelsesmuligheder for området blev drøftet. Det blev fra Forsvarets Bygningstjeneste tilkendegivet, at der forventedes en pris for kasernen på ca. 100 mio. kr. Forsvaret var afvisende over for et salg betinget af senere opnåelse af fornødne planlovstilladelser. Borgmester Peter Brixtofte nævnte et beløb på 101 mio. kr. samt tillæg for dele af Allerød-området, som skulle anvendes til en golfbane. Konklusionen blev, at Farum Kommune efter at have foretaget byggetekniske undersøgelser og undersøgelser af arealbehovet til en golfbane ville vende tilbage med et tilbud.⁵

¹ 544-29,b29

² 337-1,f2,b111

³ Peter Brixtofte: ”Med Hjertet”, 2003, side 203.

⁴ 819-13,b627ff

⁵ 819-13,b352ff

Den 1. februar 2000 blev der foretaget en besigtigelse af kaserneområdet. Farum Kommunes advokat Andreas Fischer anførte i et notat om besigtigelsen, at det om miljøforholdene fra forsvarrets side var blevet oplyst:

”Man må påregne, at der især vedrørende bygning 16, et værksted, og bygning 17, et våbenværksted, kan være risiko for forurening.

Forureningen ved drivmiddeldepotet beror på, at man indtil midten af 1980'erne påfyldte olie og benzin indtil et overløb udsendte olie, som man blot lod løbe ud på græsplænerne omkring drivmiddeldepotet. Det blev i 1993 beregnet at koste 7,3 mio. kr. at rense op for forureningen, i dag formentlig snarere 10 mio. kr.

På øvelsesterrænet findes der nedgravet dagrenovation, som var kørt ud fra kaserne i de første 15 år. Lokaliteterne er ikke stedfæstet. Måske findes de overvejende i Allerød kommune. Miljøfarligt affald må forventes.

Det er beregnet at koste 1,1 mio. kr. at bortfjerne de 700 tons flyveaske af svensk oprindelse, som findes på området, jfr. herved kortet i faneblad 9.”¹

På et møde den 24. februar 2000 med deltagelse af repræsentanter for Farum og Allerød kommuner gennemgik Farum Kommunes rådgiver, Rambøll & Hannemann, forholdene omkring kaserne. Der blev ifølge det udarbejdede referat redegjort for arealernes fordeling mellem de to kommuner, udnyttelsen af de enkelte kaserneområder, beliggenheden af bygningerne “inden for hegnet” mv. De begrænsede udnyttelsesmuligheder der fulgte af zonelovgivning mv. blev gennemgået, og det blev nævnt, at en af de få reelle muligheder måske ville være anlæg af en golfbane, hvilket repræsentanterne for Allerød Kommune erklærede sig positive overfor. Det var herefter stemningen ved mødet, at anvende området til en internationalt anlagt golfbane (gerne 2 x 18 huller), og at bygningerne på det eksisterende kaserneareal burde omdannes til boliger målrettet til midaldrende golfinteresserede, hvor børnene var flyttet hjemmefra. Rambøll & Hannemann redegjorde herefter over for mødedeltagerne fra Farum Kommune for tre alternative muligheder vedrørende kasernebygninger: 1) Ombygning af de eksisterende kasernebygninger til 300 rækkehuse til en pris af ca. 1,9 mio. kr. pr. rækkehus. 2) Renovering af en del af de eksisterende bygninger samt nedrivning af andre og nyopførelser visse steder med i alt 317 rækkehuse til en pris af ca. 2,21 mio. kr. pr. rækkehus. 3) Nedrivning af alle bygninger og nyopførelse af 658 rækkehuse til en pris af ca. 2,3 mio. kr. pr. rækkehus.

¹ 819-13,b369

Den 21. marts 2000 på Bregnerød Kro afholdt Farum Kommune og Forsvarets Bygningstjeneste på ny møde. Af mødereferatet fremgår, at Forsvarets Bygningstjeneste oplyste, at der politisk set var grønt lys for et salg, men at Finansministeriet ikke p.t. ville tage stilling til, om der skulle ske offentligt udbud af Farum Kaserne. Forsvaret ønskede fortsat at beholde øvelseshædet til øvelsesformål, herunder skydninger og sprængninger, men ville muligvis afstå de ca. 35 hektar, som lå i Farum Kommune. Parterne aftalte, at Farum Kommune udarbejdede et tilbud til aflevering medio maj, inkluderende øvelseshædet og efter en model, hvorefter der betaltes en minimumspris ved købet og derefter en andel af gevinsten ved senere videresalg. Nyt møde blev aftalt til den 10. maj 2000 hos Forsvarets Bygningstjeneste.¹

På sit møde den 28. april 2000 drøftede Farum Byråd spørgsmålet om kommunens evt. erhvervelse af Farum Kaserne med henblik på en bymæssig afrunding af Farum på kasernens areal. Det blev besluttet at bemyndige borgmesteren til at optage forhandlinger med Forsvarsministeriet med henblik på en købsaftale.²

På mødet den 10. maj 2000 fastholdt Forsvarets Bygningstjeneste, at man fortsat kun talte om et salg af kasernearealet "inden for hegnet", og at øvelsesarealerne i princippet var undtaget. Dog var man opmærksom på, at Farum Kommune kunne have interesse i at erhverve den del af øvelsesarealet, der var beliggende i Farum Kommune, og at en forhandling om de samlede arealer i praksis ville kunne blive aktuel. Konklusionen på mødet blev, at det væsentligste problem fortsat var at afklare den fremtidige anvendelsesmulighed for kasernearealet inden for hegnet. Parterne samarbejdede herom, idet Forsvarets Bygningstjeneste undersøgte holdningen i Miljøministeriets Landsplanafdeling til et udlæg af kasernearealet til boliger - herunder hvorvidt man ville nedlægge veto mod en regionsplan med et sådant indhold - mens Farum Kommune undersøgte i Hovedstadens Udviklingsråd, hvorvidt man kunne komme igennem med et udlæg af arealet til boliger i regionplanen. Med hensyn til miljøforholdene ville Forsvaret ikke give kommunen en blank miljøgaranti, men der var enighed om, at man måtte kunne finde en rimelig løsning herpå baseret på et de facto kendskab til de foreliggende problemer.³

¹ 819-13,b360ff

² 337-2-2,b95

³ 819-13,b346f

I et notat af 9. juni 2000 fremkom Farum Kommunes tekniske rådgiver, Rambøll, med et forslag til forureningsundersøgelse og et overslag over omkostningerne hertil. Notatet omfattede en oversigt over de potentielle forureningskilder, der forelå oplysninger om, og det blev umiddelbart vurderet, at der var betydelig risiko for, at de angivne potentielle kilder kunne være årsag til forurening af jord og/eller grundvand på Farum Kaserne og Farum Øvelsesplads. Oversigten omfattede blandt andet tanke med tilhørende installationer (olieudskillere, rørføringer, standere, vaskeramper mv.), værksteder og kemikalielagre, olieudskillere, smøregrave, vaskepladser, deponier af dagrenovation og byggeaffald, slaggedeponier, kemikaliedeponier og diffuse forureninger fra skydebaneområder, områder, hvor der havde været gennemført øvelser med angreb af kampvogne med brandbomber o. lign., samt områder, hvor der havde været anvendt benzin og olie til antænding af haveaffald. Omkostningerne til den anbefalede forureningsundersøgelse blev anslået til ca. 2,1 mio. kr. ekskl. moms og den forventede varighed til 28 uger efter klarmelding.¹

De planmæssige forhold vedrørende kasernearealerne blev drøftet på møder den 29. august og 25. september 2000 med deltagelse af repræsentanter for Farum Kommune, Forsvarets Bygningstjeneste, Miljøministeriet og Hovedstadens Udviklingsråd. Foruden øvelsesarealerne ønskede Forsvaret at bevare det til kasernen knyttede ammunitionsrydningscenter og et drivmiddeldepot. Repræsentanten for Hovedstadens Udviklingsråd oplyste, at sagen havde været behandlet i Frederiksborg Amtsråd, og at kasernearealet i henhold til forslag til regionplantillæg 2001 skulle være boligområde med en bebyggelsesprocent på 25-30, idet der var tale om et sårbart område. Det var ønskeligt, at eksisterende bygningsmasse og infrastruktur blev udnyttet i videst muligt omfang. Miljøministeriets repræsentant bemærkede, at man var meget tilbageholdende med at ville inddrage byzoner fra landzoner, medmindre der var tale om stationsnære områder, og at man ikke ville vige tilbage fra et veto, hvis et regionplantillæg stred mod de statslige intentioner. Farum Kaserne var imidlertid atypisk, og ministeriet ville gerne finde en løsning. Borgmester Peter Brixtofte fastslog, at der kun taltes om boliger på selve kaserneområdet 34 hektar, og at kommunen ønskede nybyggeri, da ombygning af eksisterende bebyggelse ville være dyrere og give u hensigtsmæssige, uskønne beboelsesbygninger.

¹ 819-13,b395ff

Farum kommune var ikke interesseret i gevinsten på området, men i at få tilvejebragt et fornuftigt boligområde. Det var skatteborgerne, som talte.¹

Peter Brixtofte har i sin bog ”Med Hjertet” om forhandlingsforløbet skrevet:

”I HURs ledelse sidder de ledende politikere fra de tre hovedstadsamter og fra Københavns og Frederiksberg kommuner. Det er mildt sagt ikke kun Farums venner, der sidder her. Der er dels politiske meningsforskelle og dels interessemodsatninger. Birkerøds konservative borgmester har således til det sidste gjort alt for at genere Farums udvidelsesplaner.

Der skulle med andre ord gås stille med dørene, hvilket mange måske ikke tror, at jeg kan. Vi skulle have en række ministre og et finansudvalg og nu også en række borgmestre og amtsborgmestre taget i ed.

Hvis den proces skulle lykkes, var det også vigtigt at gå stille i Farum Byråd. Som enhver kan se i dag, er der nogle politikere, der ikke interesserer sig for Farums men alene deres egen personlige tarv.

Det ville således ikke være særlig rart, hvis det blev udbasuneret for voldsomt, at Farum ved købet af kaserne og de andre arealer, og med en ny zonestatus, havde fundet en guldmine. Ville finansudvalget da godkende vor købsaftale, eller ville finansudvalget forlange, at salget kom i offentligt udbud? Ville HUR finde nogle årsager til at forkaste regionplanforslaget på de områder, hvor Farum havde sine interesser?”²

Konklusionen efter møderne blev, at Hovedstadens Udvalgsråd, under forudsætning af politisk tilslutning dertil, i forslaget til regionplan ville medtage kaserneområdet som nyt boligområde i Farum Kommune med en udnyttelsesgrad på 25 %, idet det herved blev forudsat, at anvendelsen både af hensyn til den trafikale betjening og påvirkningen af de tilstødende naturområder ikke ville blive intensiveret, og at en fremtidig boligbebyggelse i området i vid udstrækning ville blive udformet i overensstemmelse med den eksisterende infrastruktur og bebyggelsesplan.³

Den 10. oktober 2000 vedtog Farum Byråd budgettet for 2001. Budgettet indeholdt hverken udgifter eller indtægter i relation til Farum Kaserne.⁴

¹ 819-13,b348ff

² Peter Brixtofte: ”Med Hjertet”, 2003, side 208.

³ 819-13,b379ff

⁴ 337-2,f2,b176

Peter Brixtofte har forklaret, at man i budgettet for 2001 ikke kunne skrive, hvor meget man ville give for kasernen, for så kunne forsvaret jo bare læse, hvad kommunen var villig til at betale for den.¹

I et notat af 30. november 2000 udarbejdet af advokat Christian Kruse-Madsen med oplæg til handelsvilkår mellem Farum Kommune og Forsvaret er om miljøforhold/forurening anført:

”Inden overtagelsesdagen skal sælger have foretaget en fuldstændig miljømæssig oprensning af eventuelt forurenede grundvand og al forurenede jord på kasernearealerne inden for hegnene. Områderne med eventuel berørt infrastruktur skal være reableret til samme stand som før oprensningen. Ved fuldstændig oprensning af arealerne forstås fjernelse eller rensning af jord, der ikke opfylder kriterierne for ren jord i ”Vejledning i håndtegning og bortskaffelse af forurenede og rensede jord”, udgivet februar 1997 af Amterne på Sjælland og Lolland-Falster samt Frederiksberg og Københavns Kommuner eller nyere landsdækkende kriterier fastsat af Miljøministeriet.

Eventuel forurening af øvelsesarealerne skal være fuldstændigt kortlagt og de miljømæssige konsekvenser af forureningen dokumenteret. Den oprensning af forurening, som Miljømyndighederne måtte kræve på baggrund af kortlægningen, skal være foretaget. Forsvaret indestår for, at kortlægningen af forureningen er fuldstændig og udtømmende. Eventuelle fremtidige miljøkrav, som kan henføres til forurening i sælgers ejerperiode, skal til enhver tid opfyldes af sælger for sælgers regning.”²

Den 7. december 2000 blev der på ny afholdt møde mellem Farum Kommune og Forsvarets Bygningstjeneste, hvor vilkårene for kommunens køb af kasernen blev forhandlet. Forsvarets Bygningstjenestes bemyndigelse til at sælge omfattede fortsat ikke øvelsesarealerne, ammunitionsrydningscenteret og drivmiddeldepotet, men Forsvarets Bygningstjeneste ville forelægge et samlet salg for Forsvarets ledelse og Forsvarsministeriet, hvis vilkårene var attraktive nok. Der blev opnået enighed om en pris på 100 mio. kr. for selve kasernen, 30 mio. kr. for øvelsesarealerne med undtagelse af en mindre del, der anvendtes af Politiets hundeskole, og en kompensation på 22,5 mio. kr. for flytning af ammunitionsrydningscenteret, eller i alt 152,5 mio. kr. Det var herved forudsat, at kommunen overtog alle miljøforpligtelser, at Forsvaret flyttede alle sine aktiviteter fra kasernen, men lånte kasernen vederlagsfrit indtil flytningen i 2003, at betalingen skete med halvdelen ved overdragelsen forventeligt 1. marts 2001 og resten ved tinglysning af endeligt skøde, at Forsvaret ved aftalens indgåelse flyttede sine

¹ 316-255,b4

² 819-13,b303ff

aktiviteter, således at Trevangsområdet blev friholdt for en støjkonsekvenszone, og at Farum Kommune var indforstået med, at Forsvaret ved udnyttelse af øvelsesarealet til andet end rekreative formål fik andel i merprovenuet. Forsvaret kunne herudover ikke acceptere nogen forbehold i handlen hverken vedrørende miljø, bebyggelsesprocent eller andet.¹

Advokat Christian Kruse-Madsen har vedrørende spørgsmålet om forsvarrets ansvarsfraskrivelse med hensyn til forurening forklaret,

”at den blev diskuteret ved flere møder. Det var sandsynligt, at der var forurening på ejendommen, brændstofdepotet var endda kortlagt på øvelsesområdet, og der var i årevis blevet skudt, og den slags efterlader forurening. Forsvarets Bygningstjeneste v/Bent Frank ønskede at være fri for det ansvar. Vidnet husker konkret fra et møde i konferencecenteret på Farum Park, at han rådede Peter Brixtofte til ikke acceptere ansvarsfraskrivelsen. Peter Brixtofte værdisatte ansvarsfraskrivelsen og forhandlede på det grundlag prisen ned. Ansvarsfraskrivelsen var en del af aftalens kommercielle vilkår. Forudgående fysisk forureningsundersøgelse fra kommunens side husker vidnet ikke noget om.”²

Resultatet af forhandlingerne med Forsvarets Bygningstjeneste blev fremlagt på byrådsmødet den 2. januar 2001. I sin forelæggelse af sagen udtalte borgmester Peter Brixtofte blandt andet:

”Og så meget desto mere glædeligt er det, at det lykkedes her kort før jul langt om længe efter meget tovrækkeri og mange forhandlinger, at sikre sig, at på den ene side, at Hovedstadens Udviklingsråd, at de har fremlagt et regionsplanforslag, som er i overensstemmelse med det, Frederiksborg Amt har vedtaget. I overensstemmelse med de anbefalinger, som kommer fra byrådet på nær (...). Vi har fået alt det planmæssige på plads i forhold til HUR, Frederiksborg Amtsråd og også i forhold til Miljøministeriet og Forsvarsministeriet – altså, det vil sige regeringen. De to ministre, herved den samlede regering. Alt det er på plads. Alle myndigheder har nu sagt, at de synes, at det er fornuftigt, at man genanvender infrastruktur, og man laver det til boligbyggeri. Og der står så i regionsplanforslaget udtrykkeligt, at man foreslår, at det overføres med en bygningsprocent på 25 - 30 %. Der står udtrykkeligt - jeg har slået efter så sent som i dag. Meget, meget fint, så står der meget præcist, står der så. Det er lykkedes. Planen er lykkedes. Det vi betaler, det er de cirka 22½ million - og ikke 20 - for at flytte ammunitionsrydningsdepotet. Vi betaler 30 millioner for at købe øvelsesterræn i Allerød. Og så betaler vi 100 millioner for vores egen del, nemlig det hvor der er byggeri i dag og det, hvor der er øvelsesterræn i Farum kommune på henholdsvis 32 og 32 hektar. 32½.

¹ 819-13,b189ff

² 316-175,b7

Og vi har så lavet den deal, den handel, med Forsvarsministeriet, at de ikke skal have flere penge, selvom vi kan bygge mere end 60.000 kvadratmeter. Og som det ligger i regionsplanforslaget, så er der altså 100.000, vi kan bygge. Og til gengæld for det, påtager vi os udgifterne ved eventuel forurening. Vi har vurderet den forurening, og der er et drivmiddeldepot, hvor der er et eller andet, der skal ryddes op. Der er en fortegnelse fra Forsvaret over, specielt øvelsesterrænet hvor de har forskellige affald og ditten og datten.

Det er vores samlede vurdering, at det er et beskedent beløb sammenholdt med, hvad vi giver for den grund, og hvad vi kan få ved at sælge den videre. Og derfor er det en god forretning for Farum kommune at påtage sig udgifterne ved eventuel forurening mod til gengæld ubeskåret at få ekstragevinsten ved øget boligbyggeri.
(...)

Når vi forhåbentligt vedtager også her enstemmigt, at vi naturligvis køber det, så skal vi først tænke på, hvordan skal vi så finansiere det. Og her har vi så allerede på nuværende tidspunkt talt med vores venner i FIH, som har erklæret sig parat til at lave et udviklingselskab sammen med os og finansiere hele processen.”¹

Byrådet vedtog herefter enstemmigt at bemyndige borgmesteren til at forhandle og endeligt aftale købet af kasernen med tilhørende øvelsesarealer inden for en beløbsramme på 152,5 mio. kr.²

Det fremgik ikke, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Peter Brixtofte bemærker herom i sin bog ”Med Hjertet”:

”Der blev ikke taget stilling til, hvordan vi i Farum skaffede pengene. Penge er ikke noget byrådet plejer at diskutere - det er noget, som borgmesteren finder en løsning på.”³

Peter Brixtofte har forklaret:

Kasernekøbet gik igennem i Folketingets Finansudvalg og Svend Auken afstod fra at nedlægge veto vedrørende Hjortefarmen og Rørmosegård og HUR-regionen gav kommunen tilsagn om, til at der kunne bygges med en bebyggelsesprocent på 30 % på Farum Kaserne. Det er lig med 160.000 bebygget m² og der ville være en salgspris på 4.000 til 5.000 kr. pr. m², hvor kommunen havde købt for 1.100 kr. pr. m². Det var en ret fed forretning som vidnet fortalte byrådet om, men som kommunen ikke skilte med udadtil, så Finansudvalget kunne læse i avisen, at kommunen havde købt for billigt, for aftalen var ikke endelig på plads. Forsvaret

¹ 353-3,f1,b141f. Båndoptagelse fra byrådsmødet.

² 337-3-2,b5ff, og 336-3-2,b6ff

³ Peter Brixtofte: ”Med Hjertet”, 2003, side 206.

blev ikke snydt, for hvad var en nedlagt kaserne i landzone værd. Kommunen brugte sin magtposition som byplanmyndighed til at få gevinsten. Skatteministeriet og Finansudvalget skulle godkende salgsprisen og HUR og Miljøministeriet skulle godkende, at der kunne bygges 30 %. Der var mange, der var imod. Det var en socialdemokratisk regering, og det var meget speget. Kommunen var byplanmyndighed og ønskede ikke, at arealet skulle ligge brak. Arealet lå i landzonen og skulle godkendes som byzone først. Efterfølgende blev der udarbejdet en regionplan. Regeringen havde forpligtet sig til ikke at nedlægge veto mod de 30 % bebyggelse. Kommunen havde optaget en midlertidig kassekredit. De havde penge i kassen, men ikke så mange. De deponerede midler blev indregnet i kassebeholdningen.¹

Tidligere viceborgmester Per Edrén har forklaret,

”at han mener, at det var en aftale med FIH. Uanset om man købte en lille grund, et hus eller kaserne havde man en generel antagelse om at købesummen skulle betales over kassebeholdningen. Alle troede, at kassebeholdningen var på 500 mio. kr. - 1 mia. kr. De vidste, at der efterfølgende kom et anlægsregnskab.”²

Under straffesagen mod Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen forklarede byrådsmedlem Sabine Kirchmeier-Andersen (A), at hun, da købet blev besluttet af byrådet, fra tidligere forespørgsler var af den opfattelse, at det skulle finansieres af kassebeholdningen. Byrådsmedlem Bo Finsen (F) forklarede, at han gik ud fra, at prisen for Farum Kaserne og Rørmosegård skulle betales af ”den ifølge det den 20. oktober 2000 vedtagne budget bugnende kassebeholdning”. Tidligere økonomichef Hans Jørgen Brink forklarede, at han ikke har direkte erindring om spørgsmål om finansieringen af købet, idet han dog gætter på, at byrådsmedlemmerne troede, at der var penge i kassen, efter at kommunen havde solgt skoler og rensningsanlæg.³

Der blev ikke givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger. I oversigten over til-lægsbevillinger i kommunens regnskab for 2001 er anført, at der på byrådsmødet den 2. januar 2001 er givet en bevilling på 65 mio. kr. vedrørende køb af Farum Kaserne for 130 mio. kr.⁴

¹ 316-255,b10f

² 316-228,b9

³ Byretsdommens side 196f. Dommen er medtaget i beretningens bilag 9.1 til beretningen.

⁴ 203-12-3,b32

Den 23. april 2001 indgik Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen på vegne Farum Kommune aftale med FIH om optagelse af et lån på 250 mio. kr. til ”finansiering af kaserneområdet”. Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen blev i den såkaldte hovedsag begge fundet skyldige i myndighedsmisbrug efter straffelovens § 155, 1. pkt. ved at lade lånet optage uden beslutning herom i byrådet og uden fornøden tillægsbevilling.¹

På byrådsmødet den 24. april 2001 blev det besluttet at bemyndige borgmesteren til sammen med kasernen for 10 mio. kr. at købe de 11 tjenesteboliger samt et hus med fællesfaciliteter beliggende på Ingeniørvænget, som Forsvaret nu var indstillet på at afhænde. Som led i aftalen ville Forsvaret få ret til at leje bygningerne i 10 år til en leje svarende til den til enhver tid gældende leje for tjenesteboliger i staten (i sagsfremstillingen oplyst til p.t. ca. 600.000 kr. årligt) samt varme og øvrige forbrugsafgifter. Forsvaret kunne inden udløbet af den 10-årige lejeperiode opsigte lejeaftalen, såfremt Forsvaret ikke ønskede at gøre brug af tjenesteboligerne i hele 10-års perioden. Det fremgår ikke, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.² I oversigten over tillægsbevillinger i kommunens regnskab for 2001 er anført, at der på byrådsmødet den 24. april 2001 er givet en bevilling på 5 mio. kr. vedrørende køb af tjenesteboligerne for 10 mio. kr.³

Ved aktstykke af 27. april 2001 anmodede Forsvarsministeriet om Folketingets Finansudvalg tilslutning til uden offentligt udbud at afhænde Farum Kaserne og Farum Øvelsesplads til Farum Kommune på de ved forhandlingerne aftalte vilkår. Af aktstykket fremgik, at der var opnået enighed mellem Miljø- og Energiministeriet, Hovedstadens Udviklingsråd, Farum Kommune og Forsvarets Bygningstjeneste om retningslinjerne for den fremtidige anvendelse af Farum Kaserne. Der var herunder enighed om, at ca. 32 ha på Farum Kaserne kunne anvendes til boliger/værkstedsområde med tilknyttede servicefaciliteter med en udnyttelsesgrad på ca. 25 % under forudsætning af, at forswarets eventuelle videre anvendelse af tilgrænsende arealer ikke medførte risici eller miljømæssige gener i området. Det forudsattes endvidere, at den eksisterende infrastruktur og bebyggelsesplan i området ville danne grundlag for den

¹ Hillerød Rets dom af 10. april 2007 og Østre Landsrets anke dom af 6. oktober 2009. Dommene er medtaget i beretningens bilag 9.1 og 9.2 til beretningen.

² 337-3-2,b84

³ 203-12-3,b33

fremtidige bebyggelsesplan, og at eksisterende bygninger i videst muligt omfang genanvendes.

Andragendet blev tiltrådt af et flertal i Finansudvalget den 16. maj 2001 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlem, der stemte imod andragendet, fordi nettoprovenuet forudsattes anvendt til militære formål).¹

Den 31. maj 2001 underskrev parterne betinget skøde vedrørende overdragelsen, der omfattede både kasernearealet ”inden for hegnet” og arealerne ”uden for hegnet” inkl. øvelsesarealer og statslige lejeboliger, men dog eksklusive et areal på 8-10 hektar, der skulle frastykkes til Rigspolitiets politihundeskole. Købesummen var fastsat til 140 mio. kr. med tillæg af et beløb på 22,5 mio. kr. til dækning af Forsvarets omkostninger ved etablering af en ny ammunitionsrydningsenhed på en anden placering. 70 mio. kr. forfaldt til betaling, når skødet var godkendt af Farum Byråd og Folketingets Finansudvalg, og 92,5 mio. kr. forfaldt, når endeligt skøde var tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Overtagelsesdagen var fastsat til den 1. i den måned, der lå efter, at skødet var godkendt af Farum Byråd og Folketingets Finansudvalg, og udstykning af arealet til politihundeskolen var godkendt af Kort- og Matrikelstyrelsen.² Forsvaret kunne dog råde over hele kasernen indtil den 1. april 2003.

Den 13. juni 2001 betalte Farum Kommune første rate på 70.405.807,75 kr. til Forsvarets Bygningstjeneste.

Den 26. juni 2001 vedtog Hovedstadens Udvalgsråd Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt. Af regionplanens afsnit om boligbyggeri og landsbyer fremgik, at ca. 32 hektar landzoneareal på Farum Kaserne overførtes til boligformål med en bebyggelsesprocent, der nu var fastsat til ca. 30, under forudsætning af, at forsvarrets eventuelle videre anvendelse af tilgrænsende arealer ikke medførte risici eller miljømæssige gener i området. Det forudsattes endvidere, at den eksisterende infrastruktur og bebyggelsesplan i området dannede grundlag for den fremtidige bebyggelsesplan, og at eksisterende bygninger i videst muligt omfang genanvendes.³ I regionplanens redegørelse anførtes, at kasernearealet var beliggende i et meget følsomt

¹ 819-13,b128ff

² 819-13,b46ff

³ 195-8,b46

naturområde, som ved normal planlægningsmæssig afvejning ikke ville kunne udlægges til nyt boligområde. Under hensyntagen til de aktuelle forhold kunne det dog være hensigtsmæssigt at udnytte eksisterende bygningsmæssige og infrastrukturelle værdier i området. Det måtte dog være en forudsætning, at anvendelsen ikke blev intensiveret i forhold til den nuværende, både af hensyn til den trafikale betjening og påvirkningen af de tilstødende naturområder. Ligeledes var der en kulturhistorisk interesse i at bevare områdets "kasernekarakter", som i sig selv kunne danne grundlag for et anderledes og attraktivt boligområde.¹

Den 14. august 2001 vedtog Farum Byråd endeligt Kommuneplan 2001-2012, hvis overordnede mål i overensstemmelse med regionplanen blandt andet var skabelsen af nye boligområder nord for Slangstrupvej med særlig fokus på kaserneområdet.² I samme møde vedtoges offentliggørelse af forslag til Lokalplan 70 "Farum's 4. Landsby - Farum Kaserne". Af byrådsprotokollens sagsfremstilling fremgik, at byrådet ved udarbejdelsen af lokalplanen i overensstemmelse med region- og kommuneplanens retningslinjer lagde vægt på, at områdets landskabelige kvaliteter og kaserneområdets særlige karakter kom til at danne udgangspunkt for den nye bebyggelse og dermed gav den et anderledes præg end de fleste andre bydele i Farum og i regionen i øvrigt.³ Lokalplanen blev med en række ændringer endeligt vedtaget den 19. februar 2002.⁴

Også på mødet den 14. august 2001 vedtog byrådet at bemyndige borgmesteren til at igangsætte salgsarbejdet vedrørende Farum Kaserne og til at optage forhandlinger med købere til kasernen. Der blev samtidig vedtaget en tillægsbevilling på 10 mio. kr. til markedsførings- og salgsarbejdet, således at borgmesteren blev bemyndiget til at disponere indenfor denne beløbsramme. Af sagsfremstillingen fremgik, at borgmesteren i forbindelse med byrådets behandling af sagen ville forelægge forslag til salgs- og markedsføringsplan. Det fremgik ikke, hvorledes tillægsbevillingen skulle finansieres, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3.⁵

¹ 195-8,b54f

² 337-3-2,b148

³ 337-3-2,b152

⁴ 337-4-3,b81

⁵ 337-3-2,b169

Den 9. oktober 2001 vedtog Farum Byråd budgettet for 2002.¹ I budgettet indgik anlægsindtægter på 350 mio. kr. i forbindelse med salg af grunde i Farum Nordby. I det i budgettet indeholdte korrigerede anlægsbudget for 2001 indgik uspecificerede indtægter ved salg af fast ejendom på 300 mio. kr. og for hvert af budgetoverslagsårene 2003-2005 på 100 mio. kr.²

Den 16. oktober 2001 bekendtgjorde Farum Kommune udbud af byggegrunde på områderne Farum Kaserne og Rørmosgård i Berlingske Tidende, Frederiksborg Amts Avis, Børsen, Jyllands-Posten, Politiken og Farum Avis. Fristen for afgivelse af tilbud var fastsat til den 9. november 2001.³ Borgmester Peter Brixtofte gav på byrådsmødet den 18. december 2001 en orientering om salgssituationen og de igangværende salgsforhandlinger.⁴ Udbuddet, der af kommunen blev genopslået den 28. januar 2002 og den 9. april 2002,⁵ førte ikke til salg af byggegrunde på kaserneområdet.

Den 20. december 2001 underskrev Farum Kommune og Forsvarets Bygningstjeneste endeligt skøde, der blev tinglyst den 27. december 2001.⁶ Skødet blev udleveret fra tinglysning den 18. januar 2002, og ved brev af samme dato anmodede Forsvarets Bygningstjeneste Farum Kommune om snarest belejligt at betale 93.341.400 kr. til dækning af restkøbesum på 70 mio. kr., erstatning for udgift til flytning af ammunitionsrydningsenheden på 22,5 mio. kr. og udlæg til tinglysningsafgift på 841.400 kr.⁷ Ved brev af 28. januar 2002 meddelte Farum Kommunes advokat Forsvarets Bygningstjeneste, at han ved gennemgang af tingbogen havde konstateret, at der fortsat var tinglyst en bygning på lejet grund samt en lejekontrakt, hvis sletelse fra tingbogen Forsvaret Bygningstjeneste indestod for. Under henvisning til den fremsatte anmodning om betaling af restkøbesummen mv. anmodede advokaten om snarest muligt at modtage en redegørelse for de uslettede hæftelser.⁸ Forsvarets Bygningstjeneste svarede ved brev af samme dato, at Forsvarets Bygningstjeneste agtede at opfylde de nævnte indeståelser, at disse forhold ikke var præjudicerende og dermed en betingelse for betalingen af restkøbesummen, som var forfalden, og som kommunen anmodedes om at indbetale straks samme

¹ 337-3,f2,b191. Afskrift af båndoptagelse af byrådets behandling af budgettet med borgmesterens bemærkninger om kasernekøbet er medtaget i bind 13, kapitel 22.3.3.2.

² 203-13,f1,b15

³ 584-4,f12,b2 og 5

⁴ 337-3,f2,b279

⁵ 419-27,b7 og 71

⁶ 819-13,b110ff

⁷ 819-13,b100

⁸ 819-13,b96

dag.¹ Tidligere økonomichef Hans Jørgen Brink har under straffesagen mod Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen forklaret, at han talte med borgmesteren om, at der ikke kunne trækkes mere i banken, og at borgmesteren hertil sagde, at man måtte sælge obligationer, også selv om man skulle bruge af de båndlagte obligationer.² Den 29. januar 2002 solgte Farum Kommune for ca. 94 mio. kr. af sin obligationsbeholdning,³ og det skyldige beløb blev herefter den 1. februar 2002 overført til Forsvarets Bygningstjeneste,⁴ der ved brev af 14. februar 2002 kvitterede herfor og samtidig fremsendte det originale tinglyste skøde.⁵

I perioden 1. til 8. februar 2002 foretog Farum Sten & Grus A/S for Farum Kommune ”prøvedrivning” af to bygninger på kaserneområdet i henhold til tidligere afgivet tilbud af 10. januar 2002. Aftalen omfattede nedrivning af i alt seks bygninger for en samlet pris på 1.271.000 kr., men nedrivningen af de resterende fire bygninger blev sat i bero og blev ikke gennemført.⁶ Ved brev af 1. marts 2002 stillede byrådsmedlem Erik Fuchs (V) spørgsmål om blandt andet nedrivningsarbejdet på kasernen, og på sit møde den 23. april 2002 konstaterede byrådet, at arbejdet var igangsat uden fornøden anlægsbevilling.⁷ Byrådet besluttede at oversende sagen til videre behandling i forsynings- og ejendomsudvalget og genoptage spørgsmålet om anlægsbevilling på det følgende byrådsmøde. Den 11. juni 2002 meddelte Farum Byråd en anlægsbevilling på 43 mio. kr. til de indledende arbejder på kaserneområdet, herunder 20 mio. kr. til miljøoprensning og 20 mio. kr. til byggemodning. Det fremgik, at udgiften i første omgang finansieredes som udlæg af kassebeholdningen og forudsattes udlignet via salgsindtægterne efterfølgende.⁸

Den 18. februar 2003 besluttede byrådet at udbyde øvelsesterrænet til salg til et natur- og golfprojekt.⁹ Tilbudsfristen blev fastsat til den 30. april 2003.¹⁰ På sit møde den 19. juni 2003

¹ 819-13,b91f

² Byrettens dom side 204. Dommen er medtaget i beretningens bilag 9.1 til beretningen.

³ 221-2,b77

⁴ 221-2,b74

⁵ 819-13,b86

⁶ 255-15,b459f

⁷ Tilsynsrådet iværksatte kort efter af egen drift en undersøgelse af kommunens aftaler med Michael Henriksens firma og udtalte den 24. november 2003, at arbejder i en række tilfælde i strid med kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2, var iværksat uden forudgående bevilling. (255-15, b20ff).

⁸ 337-4,f4,b59f

⁹ 337-5,f2,b81

¹⁰ 485-42,b19

besluttede byrådet, at acceptere et købstilbud fra GB4 ApS på 25 mio. kr.¹ De for anlægget af golfbanen nødvendige lokalplaner blev vedtaget af Allerød Byråd den 14. december 2005 og af Farum Byråd den 31. januar 2006.²

Efter gennemførelse af prækvalifikation og bunden licitation i foråret 2003 indgik Farum Kommune i september 2003 aftaler om nedrivnings- og miljøoprensningssentrepriser på kaserneområdet.³ Oprensning af forureningen på kaserneområdet pågik frem til 2009.⁴

Den 9. september 2003 besluttede Farum Byråd at foretage et fornyet udbud af salg af byggefelter på kaserneområdet.⁵ Delområderne 1B og 1C blev udbudt med tilbudsfrist til den 13. oktober 2003. Det fremgik af udbudsmaterialet, at der på de to byggefelter kunne opføres henholdsvis 12.650 og 7.920 m² boligbyggeri i maksimalt 3½ etage. Det var videre anført, at det var Farum Kommunes intention, at de fremtidige boligområder blev præget af nytænkning og høj standard både arkitektonisk, teknisk og funktionelt. Der lagdes op til nye og meget komfortable boligformer - såvel etageboliger som 1- og 2-etagers boliger i forskellig størrelse, og til boligtyper udformet i samspil med områdets store landskabelige kvalitet og miljømæssigt på forkant med udviklingen og svarende til målsætningen i lokalplanen.⁶

Der indkom syv tilbud på køb af de to delområder. Projektforslagene blev gennemgået for byrådet den 31. oktober 2003. Den 3. november 2003 afholdt kommunens advokat og arkitekter evalueringssmøde vedrørende de indkomne tilbud. Bortset fra et tilbud fra International Project Development A/S vurderedes alle tilbuddene at være i overensstemmelse med lokalplanen. Der var enighed om at indstille projekter fra Arkitektgruppen Odense A/S og NCC Construction Danmark A/S til antagelse.⁷ Den 4. november 2003 blev sagen behandlet i økonomiudvalget, der tiltrådte indstillingen. Et flertal (V's medlemmer af udvalget) anbefalede, at der foruden med Arkitektgruppen Odense A/S og NCC Construction Danmark A/S blev optaget forhandlinger med International Project Development A/S, som den lokale entre-

¹ 485-42,b4

² 692-1, side 28ff

³ 475-22

⁴ 291-3,b5

⁵ 337-5,f3,b69

⁶ 56-4

⁷ 819-37,f1,b96ff

prenør Jørgen Olsen stod bag.¹ Den 11. november 2003 tiltrådte Farum Byråd indstillingen fra økonomiudvalgets flertal. Spørgsmålet blev afgjort ved lodtrækning, idet der var lige mange stemmer for og imod.² Den 25. november 2003 tiltrådte et flertal i byrådet (V's medlemmer bortset fra Erik Fuchs) en indstilling om, at der blev indgået aftale med International Project Development A/S om overtagelse af delområderne 1B og 1C for 63.416.700 kr.³ Betinget købsaftale i overensstemmelse hermed blev med forbehold af byrådets endelige godkendelse underskrevet af parterne den 8. december 2003.⁴ Den 12. december 2003 tiltrådte et flertal i byrådet en indstilling fra et flertal i økonomiudvalget om at optage forhandling med NCC Construction Danmark A/S med henblik på at udarbejde kontraktforslag hurtigt, at optage sideløbende forhandlinger med Arkitektgruppen Odense A/S og at afslutte forhandlingerne med International Project Development A/S. Mindretallet ønskede, at forhandlingerne med International Project Development A/S alene blev sat i bero.⁵ Den 18. december 2003 besluttede et flertal i byrådet at forhandle med sigte på at begge delområder blev overdraget samlet til en køber og at fortsætte forhandling med NCC Construction Danmark A/S og Arkitektgruppen Odense A/S med henblik på beslutning i byrådet den 29. december 2003. Mindretallet ønskede fortsat, at der blev indgået aftale med International Project Development A/S.⁶ På byrådsmødet den 29. december 2003 blev sagen udsat på fornyede forhandlinger med alle tre tilbudsgivere.⁷ Den 26. februar 2004 besluttede byrådet, at sælge delområde 1B og 1C til Arkitektgruppen Odense A/S.⁸

I 2005 blev de resterende delområder på arealet udbudt til salg med frist for tilbudsgivning den 8. juli 2005. Der blev modtaget 12 tilbud, hvoraf 11 var konditionsmæssige. Byrådet fik på et byrådsseminar den 8. september 2005 en gennemgang af alle de indkomne tilbud, dels vedrørende generelle forhold, dels et mere specifikt fokus på arkitektoniske elementer og planforhold. På den baggrund udvalgte byrådet den 13. september 2005 5 tilbudsgivere, som det samlet set ansås for mest fordelagtigt at indlede nærmere forhandlinger med. Ved et byrådsseminar den 4. oktober 2005 præsenterede de 5 tilbudsgivere byrådet for deres forslag

¹ 819-37,f1,b100f

² 337-5,f3,b235

³ 336-5,f6,b157f

⁴ 819-37,f1,b10ff

⁵ 336-5,f6,b217, og 337-5,f3,b331

⁶ 336-5,f6,b231

⁷ 336-5,f6,b241, og 337-5,f3,b174

⁸ 441-3,f2,b4f

med mulighed for kommentarer og spørgsmål.¹ På byrådsmøde den 10. november 2005 blev det besluttet at indgå aftale med Arkitektgruppen A/S om køb af delområderne 1A, 1AA, 2A og 2B² og med NCC Construction Danmark A/S om køb af delområderne 2C, 2D, 2E, 3, 4 og 5.³

Der var i alt planlagt ca. 850 boliger på kaserneområdet. De delområder, der i 2004 blev solgt til Arkitektgruppen A/S, benævnes Garnisonsparken og er i dag som planlagt fuldt udbyggede og indeholder 220 boliger. De resterende delområder med plads til ca. 630 boliger var maj 2011 kun bebygget med Arkitektgruppen A/S' 1. etape af Regimentsparken omfattende 34 boliger, hvoraf 6 fortsat ikke var færdiggjort.⁴

Arkitektgruppen A/S planlægger opførelse af 120 boliger på delområde 1A og 1AA (Bastionsparken) og 50 boliger på delområde 2B og 6 (Pionerparken). Arkitektgruppen A/S har videresolgt delområde 2A til Boligforeningen ABB, der vil opføre 73 rækkehuse som almene boliger (Regimentsparken, 2. etape). Furesø Byråd besluttede den 24. november 2010 i den forbindelse at yde kommunalt grundkapitallån med ca. 12 mio. kr.⁵ Byggeriet forventes færdigt august 2013. NCC planlægger opførelse af 90 boliger på delområde 3 og 4 og 54 boliger på delområde 2C og 2D. NCC kan endvidere bygge i alt 81 gårdhavehuse på delområde 2E og 5, men har ingen aktuelle byggeplaner på disse delområder.⁶

Gennemføres alle de ovennævnte byggerier, vil der således i alt være opført godt 700 boliger på kasernearealet.

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om købet af Farum Kaserne:⁷

”Tilsynsrådet kan konstatere, at købet af Farum Kaserne skete med henblik på bl.a. byudvikling.

¹ 517-16,b5f

² Der er endvidere indgået aftale med Arkitektgruppen A/S om delområde 6.

³ 692-1,b44

⁴ 59-9,b2f

⁵ 59-12,f3

⁶ 220-189,f4. ”Farum Kaserne - Anvendelse, aftaler og planlægning, maj 2011” med oversigtskort over gennemførte og planlagte bebyggelser på kaserneområdet. Fra Furesø Kommunes hjemmeside. Medtaget i beretningens bilag 3.

⁷ 255-10,f2,b17f

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at der ved købet af ejendommen er varetaget et lovligt kommunalt formål.

Det følger af officialprincippet, at en sag skal være så tilstrækkeligt oplyst, at en forsvarlig afgørelse kan træffes.

Det er Tilsynsrådets vurdering, at de oplysninger der fremgik ved bevillingstidspunktet er mangelfulde.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at der ikke i alle tilfælde for byrådet synes at have foreligget tilstrækkelige oplysninger til, at beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom har kunnet træffes på et forsvarligt grundlag, samt at Farum Byråd fremover vil være særligt opmærksom på, at der foreligger fornødne oplysninger, forinden beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom træffes.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Farum Byråd ses ikke have meddelt bevilling til handelsomkostningerne i forbindelse med købet af Farum Kaserne samt de hertil hørende tjenesteboliger.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved købet af Farum Kaserne samt de hertil hørende tjenesteboliger.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3, at enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes udgiften skal finansieres.

Købet af Farum Kaserne er bevilget ved tillægsbevilling. Det fremgår ikke af bevillingen, hvorledes udgiften til købesum og handelsomkostninger skulle finansieres.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3 derved er blevet tilsidesat ved købet af Farum Kaserne.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget kritikken vedrørende de bevillingsmæssige forhold til efterretning og vil søge at tilsikre, at gældende regler på området fremover overholdes.”

12.3.1.4. Køb og salg af Slangerupvej 2 ("Soldaterhjemmet")

Farum Byråd bevilligede på sit møde den 14. august 2001 ved en tillægsbevilling købet af ejendommen, der tidligere havde fungeret som soldaterhjem, dvs. forsamlingslokaler for soldaterne drevet af KFUM. Af beslutningsprotokollens sagsfremstilling fremgik, at ejendommen fremtrådte velholdt og ordentlig, og at den med sin beliggenhed ved indkørslen til Farum

Kaserne og tæt ved grønne områder i fremtiden f.eks. kunne indrettes til en velfungerende børneinstitution til betjening af det kommende boligområde på Farum Kasernes arealer. Bevillingen angav ikke, hvorledes købesummen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke i forbindelse med bevillingen givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.¹ Købet af ejendommen er ikke selvstændigt specificeret i regnskabet for 2001. Imidlertid er der under Farum Kaserne anført en købspris på 72.000.000 kr., hvori det må antages, at købsprisen på 2.000.000 kr. for Slangerupvej 2 er indeholdt. Restbeløbet på 70.000.000 kr. svarer til 1. rate af betalingen til Forsvarsministeriet for Farum Kaserne. Regnskabet indeholder heller ikke specifikation for handelsomkostninger vedrørende Slangerupvej 2. Handelsomkostningerne kan være medtaget under omkostningsposten for Farum Kaserne, som udgør 7.380.000 kr.²

Tilsynsrådet udtalte den 16. december 2003, at kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2 og 3, var blevet tilsidesat ved købet af ejendommen, idet Farum Byråd ikke sås at have meddelt bevilling til handelsomkostningerne, og idet det ikke fremgik ikke af tillægsbevillingen, hvorledes udgiften til købesummen skulle finansieres.³

Ejendommen har efterfølgende været udlejet til forskellige formål, bl.a. børneinstitution, lejlighed for elitesportsudøvere og senest til en danseskole. Det var i lokalplan 70A oprindeligt fastlagt, at ejendommen sammen med "Hovedvagten" skulle bevares som vidnesbyrd om områdets historie, og at de to ejendomme udelukkende måtte anvendes til fællesfaciliteter for kaserneområdets beboere. Disse anvendelsesmuligheder var nærmere defineret som forsamlingslokaler med køkken, gæsteværelser, hobbyværksteder, depoter, driftskontor, materielgård og vaskeri.⁴ Furesø Byråd besluttede den 27. april 2011 at sælge ejendommen til Arkitektgruppen A/S for 9 mio. kr. Salget skete på baggrund af et offentligt udbud, der forudsatte, at den eksisterende bebyggelse nedrives, og at der i stedet opføres en ny dagligvarebutik på maksimalt 1.000 m² etageareal. Furesø Byråd har den 31. august 2011 vedtaget offentliggørelse af forslag til lokalplan 70.8, der fastlægger området til lokalcenter, hvor der må etableres

¹ 337-3,f2,b167

² 203-12,f3,b70

³ 255-10,f2,b20f

⁴ 893-2,f3,b5 og b7. Lokalplan 70A, side 5 og 28.

dagligvarebutikker med henblik på forsyning af lokalområdets borgere.¹ Der må endvidere etableres en café, når det sker i tilknytning til en dagligvarebutik.

12.3.1.5. Kommunens økonomiske resultat

Peter Brixtofte anførte i sin forsvarstale i byretten den 3. november 2006 bl.a.:²

”Investeringer i kasernen, Rørmosegård, Hjortefarmen og en række industriområder beløb sig til sammenlagt 250-280 millioner kroner, hvortil kom planlagte 10 millioner kr. til markedsføring og andre udgifter. Salgsværdien af alle disse områder kunne vurderes til ca. 800 millioner kr.

Samtidig kunne det forudses, at 4.000 nye indbyggere og nye virksomheder med mange arbejdspladser i byen ville give et stort årligt overskud hvert år. Bruttoindtægten kunne beregnes til 160 mio. kr. - svarende til 40.000 kr. pr. indbygger. Det usikre var naturligvis, hvor mange udgifter de nye indbyggere ville påføre kommunen - ikke mindst set i lyset af, at alle de faste omkostninger ikke ville blive påvirket.

Der var derfor udsigt til en stor årlig gevinst og en stor engangsindtægt. Det fremgik af alle de økonomiske oversigter.”

Under forhandlingerne med Indenrigs- og Sundhedsministeriet i foråret 2002 oplyste borgmester Peter Brixtofte, at kommunen i årene 2002-2006 forventede at få ca. 650 mio. kr. i salgsprovenu ved ejendomssalg. Borgmesteren henviste herved til en af kommunen til ministeriet udarbejdet oversigt over ejendomskøb og -salg 2002-2006.³ Det fremgik heraf, at kommunen vedrørende Farum Nordby forventede et provenu på ca. 366 mio. kr.⁴

Peter Brixtofte har herom forklaret:⁵

”Adspurgt til referat af møde den 7. marts 2002 mellem Indenrigsministeriet og Farum Kommune⁶ ad kommunens likviditet (spørgsmål 1-3) og fremtidige likvi-

¹ 59-12,f1

² 238-98,f1,b20. Se også Peter Brixtofte: ”Med Hjertet” (2003) kapitel 28: Guldminen nord for Slangerupvej.

³ 184-39,f1,b650. Se også bind 15, kapitel 24.3.2.1.

⁴ Salgsindtægter på 675 mio. kr., kommunens købesummer på i alt 214,5 mio. kr. og øvrige udgifter på ca. 94,5 mio. kr. Udover salgsindtægter fra en række yderligere nærmere angivne ejendomme indeholdt oversigten en uspecificeret salgsindtægt vedrørende ”diverse ejendomssalg” på 100 mio. kr.

⁵ 316-257,b4-5 og 10

⁶ 184-39,f1,b701-705.

ditet (spørgsmål 4) sammenholdt med Jørgen Wessbergs notat¹ forklarede vidnet, at de 650 mio. kr. i salgsprovenu blev baseret på, at salg af 160.000 m² til 4.130 kr. pr. m² gav 652 mio. kr., og dertil kunne man lægge golfarealet og salget af tjenesteboligerne på 34 mio. kr. samt industrihjørnegrunden. Det var et forsigtigt skøn, da de samlet var langt over 750 mio. kr. Adspurgt om at der i Jørgen Wessbergs notat står udgifter for 400 mio. kr., forklarede vidnet, at der i notatet var mange fejl og forkerte forudsætninger, som vidnet ikke havde taget stilling til, herunder usikkerheden om liggeomkostninger. Det var også et rigtigt ingeniørnotat, da mange udgifter ikke bare skulle indkasseres, men kunne være et forhandlingsspørgsmål.

...

Alt, hvad der skete, efter vidnet stoppede som borgmester den 13. maj 2002, vil han ikke tage ansvar for. Det gælder også forvaltningen af Farum Nordby, som er gjort dårligt.”

Palle Mikkelsen, økonomichef i Farum Kommune 1998-2000, har forklaret:²

”En del af udviklingen i Farum Kommune ville blive anderledes, hvis Farum Kaserne kunne blive udstykket og solgt. Gennemsnitsindkomsten steg i forvejen betydeligt mere i Farum Kommune end i Frederiksborg Amt generelt. Det var lykkedes for Peter Brixtofte at sætte skatten ned år efter år og foretage en væsentlig udbygning i kommunen samtidig. Hvis der kom flere indbyggere med indkomster over gennemsnitsindkomsten, så gennemsnittet kunne øges, ville der være grundlag for yderligere at nedsætte skatten, hvilket igen ville tiltrække skatteydere med bedre indkomst. Købet af kaserne muliggjorde en udvidelse af befolkningstallet med måske 1000 nye skatteydere. Peter Brixtofte regnede meget på, hvad det ville betyde i forhold til, at der så også ville komme flere børn til kommunen osv. Kommunen havde eksempelvis 4 folkeskoler og den private Marie Kruse skole. De ekstra børn ville fylde skolerne op.”

Lars Carpens (V), borgmester 2002-2007, har forklaret:³

”Adspurgt om økonomien i kasernehandlen og betydningen for den kommunale økonomi forklarede vidnet, at alt nu er solgt til NCC og Arkitektgruppen, ligesom de sidste rater er betalt, og alle terminerne er overholdt. Det er vidnets indtryk, at kommunens salg af Farum Kaserne efter fradrag af afholdte udgifter nu kan gøres op således, at det endte med at gå i nul. Altså en nul-forretning. Det er dog ikke utryk for, at kommunen ikke kunne have tjent penge på Farum Kaserne, men der gik politisk kamp i det. Plangrundlaget skulle på plads, Naturklagenævnet kom ind over, og der løb enorme liggeomkostninger på, ligesom konjunkturerne var utroligt uheldige for kommunen. Havde plangrundlaget været på plads fra først af

¹ 184-39,f1,b507ff. Notatet er medtaget i beretningens bilag 3, indeholder ifølge kommunens svar til Indenrigs- og Sundhedsministeriet ”opdaterede budgetter vedrørende Farum Kaserne og Rørmosegård/Hjortefarmen”.

² 316-33,b7

³ 316-237,b12-13

og med politisk fodslag frem for en politisk kampplattform, så kunne Farum Kaserne være blevet en rigtig god forretning.

Adspurgt af advokat Kønig om vidnet var enig i de forventninger til handlen, der blev omtalt i 2002, forklarede vidnet, at det var han ikke enig i, for der blev nævnt helt skøre tal om at man kunne tjene ½ - 1 mia. kr. Man skal se på, hvad overskuddet kan blive efter fradrag af omkostninger. Der var således problemer med terminologien ”fortjeneste”. Men det var fornuftigt, at kommunen købte kaserne, og det kunne have været blevet en glimrende forretning, hvis man havde fulgt de oprindelige retningslinjer for plangrundlaget.”

Niels Jørgen Mau, kontorchef i Indenrigs- og Sundhedsministeriet, har forklaret:¹

”Der var en salgsplan for kaserneprojektet med et skønnet provenu på 650 mio. kr. De ønskede at gå ind i, om dette skøn kunne holde, og indtægterne dermed kunne påvirke kommunens balance positivt på længere sigt. De prøvede derfor fra kommunen at få nærmere oplysninger, men kommunen var ikke særlig specifik i sin tilbagemelding, og i ministeriet tvivlede man på holdbarheden. Kommunens mening, at nye borgere i ”Farum Nord” på sigt ville betyde en varig forbedring af kommunens økonomi. Det ønskede ministeriet dokumentet, idet erfaringen nærmest var den modsatte fra andre kommuner.”

Furesø Kommunes regnskab for 2010 indeholder en oversigt over indtægter og udgifter vedrørende Farum Nordby fra 2001 frem til udgangen af 2010.² Det er i regnskabet anført, at resultatet for hele udstykningen ultimo 2010 er et overskud på 108,2 mio. kr. Det fremgår videre,

”at der ikke er taget højde for følgende i det foreløbige regnskabsresultat:

- Der er ikke foretaget fradrag for forrentning, det foretages først når der laves endeligt anlægsregnskab.³
- Der er ikke foretaget udskillelse af vejudgifter, foretages først når der laves endeligt anlægsregnskab.
- Der er alene taget udgangspunkt i regnskabsmæssige registreringer, som er kontrolleret med Farum Nordbys administration.
- Udgifter til kloakering er ikke medtaget, da det er forsyningsområdet.”

¹ 316-186,b8

² 59-11,f1

³ Kommunens samlede indtægter vedrørende Farum Nordby har således først i 2007 oversteget de afholdte udgifter.

Der kan herefter foretages følgende opstilling:

Regnskabsmæssige registreringer vedr. Farum Nordby fra 2000 til ultimo 2010 (tusind kr):						
		Compaq- grunden	Rørmose- gård	Hjortefarmen	Farum Kaserne*)	Øvrige udgifter
År						
2000 ¹	udgift		-4			
	indtægt					
2001	udgift		-33.227	-231	-79.380	
	indtægt					
2002	udgift		-16.453	-17.500	-99.815	
	indtægt					
2003	udgift	-30	-7.028	-455	-13.450	-469
	indtægt				25.999	
2004	udgift		-10.458	-261	-34.160	-4.184
	indtægt		46.046		1.329	
2005	udgift		-3.188	-63	-36.840	-8.105
	indtægt		31.305	34	64.512	
2006	udgift		-1.626	-309	-12.993	-2.462
	indtægt			16.413	93.449	
2007	udgift			-4.292	-27.021	-343
	indtægt			15.153	152.468	
2008	udgift			-28	-8.465	-46
	indtægt			15.592	239	
2009	udgift		-42	-2.296	-6.037	
	indtægt				49.690	
2010	udgift				3.028	
	indtægt				24.158	
indtægter i alt		0	77.351	47.192	411.844	
udgifter i alt		-30	-72.026	-25.435	-315.133	-15.609
netto		-30	5.325	21.757	96.711	-15.609
Samlede indtægter Farum Nordby ultimo 2010						536.387
Samlede udgifter Farum Nordby ultimo 2010						-428.233
Samlet resultat for Farum Nordby ultimo 2010 ekskl. renter m.v.						108.154
*) Inklusiv øvelsesområdet, tjenesteboligerne og "Pionerhuset"						

¹ 59-8,f1

På baggrund af kommunens budgetopfølgning pr. 30. juni 2011¹ og budget for 2012² kan der foretages følgende opstilling for årene 2011-2014:

Forventede indtægter og udgifter vedrørende Farum Nordby 2011-2014 (tusind kr):			
	indtægter	udgifter	netto
2011	29.705	-12.883	16.822
2012	2.300	-5.300	-3.000
2013	19.905	-4.100	15.805
2014		-5.900	-5.900
i alt	51.910	-28.183	23.727

Med de ovenfor nævnte forbehold, herunder navnlig vedrørende forrentning, der må forventes at andrage et betydeligt tocifret millionbeløb, kan kommunens samlede økonomiske resultat vedrørende Farum Nordby herefter forsigtigt anslås til et overskud på ca. 130 mio. kr.³

Furesø Kommune har den 22. marts 2011 over for kommissionen oplyst, at kommunen forventer at få de sidste salgsindtægter ind vedrørende Farum Nordby i 2013, og at kommunen derefter vil udfærdige et endeligt anlægsregnskab, hvori også vil blive indregnet de finansieringsudgifter, som man har haft i forbindelse med låntagning til projektet.⁴

12.3.2. Andre aftaler om køb, salg og leje af fast ejendom

12.3.2.1. Køb og salg af ejendommen Fredtoftevej 3

Farum Byråd bevilligede på sit møde den 14. november 1990 ved en tillægsbevilling købet af ejendommen for 1.140.000 kr.⁵ Ifølge beslutningsprotokollens sagsfremstilling blev ejendommen erhvervet med henblik på indretning af lokaler til den kommunale dagplejes legestue mv.⁶ Bevillingen angav ikke, hvorledes købesummen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke i forbindelse med bevillingen givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.

¹ 220-189,f1

² 59-12,f2

³ Hertil kommer udgifter og indtægter forbundet med tilflytningen til kommunen af nye indbyggere. Farum Kommune forventede primo 2002 en nettoindtægt på 35.000 kr. pr. ny indbygger, jf. kommunens svar til Indenrigs- og Sundhedsministeriet på spørgsmål herom. (184-39,f1,b672). Se endvidere bind 15, kapitel 24.3.2.1.

⁴ 59-8,f3

⁵ 203-1,f4,b201

⁶ 249-1,b67

Den 9. december 2003 besluttede byrådet efter offentligt udbud at sælge ejendommen for højeste bud, der var 2.424.000 kr.¹

12.3.2.2. Køb og salg af ejendomme i området ved Farum Station

Farum Byråd bevilligede ved en tillægsbevilling² den 15. april 1991 køb af ejendommen matr.nr.1 cø, Farumgård, Farum, beliggende Farum Hovedgade 3. Ifølge sagsfremstillingen i beslutningsprotokollen var det af væsentlig betydning for kommunen at være ejer af ejendommen for at kunne påvirke udviklingen i ”Midtbyen”. Købesummen skulle dækkes af kassebeholdningen.³ Der blev ikke i forbindelse med bevillingen givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.

På sit møde den 12. juni 1991 tiltrådte et flertal i byrådet et forslag til overenskomst med DSB om udvikling af stationsområdet i Farum.⁴ Forslaget muliggjorde, at kommunen helt eller delvis kunne afhænde de kommunale arealer og en mindre del af DSB’s arealer til boligbebyggelse samt liberalt erhverv, mindre butiksenheder og lignende formål. Denne bebyggelse kunne udgøre indtil 10.000 m² etageareal. Endvidere omhandlede overenskomsten faciliteter for DSB og det daværende HT, busholdepladser samt bil- og cykelparkering.⁵

Samme dag, den 12. juni 1991, indgik Venstres, Konservatives og Socialdemokratiets byrådsgrupper samt Bent Jensen (udenfor partierne) principaftale vedrørende indgåelse af overenskomst med Pen-Sam Liv Forsikringsaktieselskab (herefter Pen-Sam) om boligbebyggelse i stationsområdet.⁶ Ifølge overenskomsten skulle Pen-Sam af kommunen købe ejendommene beliggende Farum Hovedgade 5A, (1 ba og 1 cp Farumgård, Farum) 5B (1 fe og 1 ff smst.) og 7 (1æ smst.) og Stationsvej 23 (1 ke smst.) og 25 (1 cu og 1 pt smst.) samt nogle ikke vurderede arealer og endvidere tillægges køberet til ejendommene beliggende Farum Hovedgade 1 (1 dm smst.) og 3 (1 cø smst.).⁷ Ejendommene Farum Hovedgade 7 og Stationsvej 25 havde tilhørt kommunen i en årrække.

¹ 337-5,f3,b304

² 203-2,f3,b196

³ 249-2,b332

⁴ 249-2,b266

⁵ 179-7,b119ff

⁶ 179-7,b99

⁷ 179-7,b125ff

På byrådsmødet den 12. juni 1991 tiltrådte et flertal endvidere kommunens køb af ejendommene beliggende Farum Hovedgade 5B¹ og Stationsvej 23.² Det fremgår af sagsfremstillingen, at den nødvendige tillægsbevilling skulle finansieres af kassebeholdningen. Borgmesteren blev endvidere bemyndiget til at erhverve ejendommen beliggende Farum Hovedgade 5A for en pris af højst 1,4 mio. kr. Kommunen var tilbudt at købe ejendommen for 1,875 mio. kr. Købesummen, der blev bevilliget ved en tillægsbevilling,³ skulle dækkes af kassebeholdningen.⁴

Overenskomsten med Pen-Sam blev tiltrådt af et flertal i byrådet på et ekstraordinært byrådsmøde den 19. juni 1991. På mødet godkendte et flertal endvidere, at ejendommen beliggende Farum Hovedgade 5A blev erhvervet for 1,7 mio. kr.⁵ Det fremgår ikke, hvorledes merprisen på 300.000 kr. skulle dækkes. Der blev ikke givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.

I brev af 4. oktober 1991 til Farum Kommune oplyste det daværende telefonselskab KTAS under henvisning til en forespørgsel fra kommunen af 5. august 1991, at KTAS var indstillet på at overdrage kommunen en del af ejendommen matr.nr. 1 kt Farumgård, som udgjorde et stiareal mellem Hovedgaden 3 og Hovedgaden 5A, på betingelse af, at kommunen ud over købsprisen dækkede omkostninger ved flytning af kabler under det pågældende areal. Disse omkostninger var i brevet anslået til ca. 1.220.000 kr. inkl. moms.⁶

I brev af 14. november 1991 meddelte borgmesteren KTAS følgende:

“Tak for brev af 4. oktober d.å.

Farum Kommune er indforstået med at dække omkostningerne ved flytning af kablerne samt at erhverve stiarealet til en pris, som fastsættes til en forholdsmæssig del af den offentlige grundværdi.

¹ 249-2,b298f

² 249-2,b300f

³ 203-2,f3,b198

⁴ 249-2,b296f

⁵ 249-2,b250f

⁶ 179-7,b140

Imidlertid har Kommunen drøftet med bygherren (Pen-Sam), om telefonkablerne kan føres i en "ingeniørgang" under den bygning, der ønskes opført hen over stia-realet. Bygherren er i princippet indforstået hermed.

Byrådet beder derfor oplyst, om en sådan løsning i princippet er gennemførlig?"¹

Ved brev af 12. december 1991 anmodede Foreningen Det Gamle Farums Venner og Farum Borgerforening tilsynsrådet om at vurdere Farum Kommunes salg af Stationsområdet til Pen-Sam samt proceduren i forbindelse med køb og salg af de omhandlede ejendomme. De to foreninger ønskede en stillingtagen til, om salget til var Pen-Sam gyldigt i henhold til reglerne for kommunale grundsalg, når arealet ikke havde været udbudt offentligt i fri handel, og om der i overenskomsten mellem Pen-Sam og Farum Kommune var sket en utilladelig sammenblanding af offentlige og private interesser ved en sammenknytning af lokalplan, grundsalg, bygherre- og entreprenørinteresser. Det blev i den forbindelse gjort gældende, at det var stærkt kritisabelt og i strid med kommunalfuldmagten, at kommunen handlede med ejendomme, som ikke var kommunalt ejede.²

På byrådsmødet den 15. januar 1992 tiltrådte et flertal kommunens køb af ejendommen beliggende Farum Hovedgade 1 med henblik på videresalg til Pen-Sam. Det fremgik, hvorledes købesummen skulle dækkes, jf. kommunestyrelsesloven § 40, stk. 3.³ Det fremgik af sagsfremstillingen, at der på kommunens foranledning og for dennes regning var iværksat en miljøundersøgelse af ejendommen, og at der, hvis undersøgelsen viste, at ejendommen var forurenet i væsentlig grad, mellem parterne skulle optages forhandling om et afslag i købesummen. Ved brev af 14. februar 1992 bekræftede borgmesteren en tillægsaftale mellem parterne, hvorefter kommunen betalte de første 150.000 kr. til fjernelse af konstateret forurening, parterne deltes om betaling af udgifter fra 150.000 kr. indtil 500.000 kr., og kommunen betalte udgifter udover 500.000 kr. alene. Det fremgik af brevet, at aftalen for kommunens vedkommende var betinget af byrådets efterfølgende godkendelse. Denne godkendelse ses ikke at være givet.

Medlemmerne af SF's byrådsgruppe, der stemte imod købet, anmodede den 15. januar 1992 tilsynsrådet om en udtalelse, idet det blev gjort gældende, at videreoverdragelsen af ejen-

¹ 179-7,b141

² 179-7,b236

³ 249-3,b412f

dommen til Pen-Sam var i strid med kommunestyrelseslovens regler om udbud ved salg af fast ejendom, og at kommunen ved aftalen om fordelingen af udgifter til fjernelse af forureningen havde påført borgerne udgifter, som ikke var nødvendige.¹ Farum Byråd blev herefter af tilsynsrådet anmodet om en udtalelse. Besvarelsen af tilsynsrådets henvendelse blev behandlet på et møde i Farum Byråd den 19. februar 1992.² Byrådet svarede herefter ved brev af 24. februar 2002, at overenskomsten med Pen-Sam om Pen-Sams erhvervelse af bl.a. ejendommen Farum Hovedgade 1 var indgået før den 1. juli 1991, hvor reglen i kommunestyrelseslovens § 68 om offentligt udbud ved kommuners salg af fast ejendom trådte i kraft. Selv om salget var sket efter 1. juli 1991, ville det efter byrådets opfattelse også have været lovligt, idet der oplagt var tale om et tilfælde, hvor der efter styrelseslovgivningen kunne gøres undtagelse fra kravet om offentligt udbud. Vedrørende aftalen om fordeling af udgifterne til fjernelse af forurening på ejendommen udtalte byrådet, at det ikke var dokumenteret, hvorfra forureningen stammede, eller hvem der havde ansvaret for den, og at der intet usædvanligt eller ulovligt var i, at parterne i en ejendomshandel som en del af vilkårene traf aftale om fordeling af udgifter til forureningsbekæmpelse.³

I brev af 12. marts 1992 til tilsynsrådet udtalte Farum Byråd blandt andet:

”Det er Byrådets sikre opfattelse, at prisen på godt 24 mio. kr. for byggeret til ca. 200 udlejningsboliger er den absolut højst opnåelige under de herskende markedsforhold. Som bekendt bygges der for tiden - bortset fra nogle få tusinde almennyttige og private andelsboliger med offentlig støtte - næsten ingen ny boliger i Danmark for tiden. Der kan for eksempel henvises til de mange boligprojekter i Københavns Kommune, som det ikke har været muligt at finde investorer til.

Hertil kommer, at de ca. 200 boliger vil give Farum Kommune ca. 500 ny borgere, der vil blive bidragydere til Kommunens faste omkostninger. Kommunens driftsbudget vil herved få et positivt bidrag.

Set fra en økonomisk synsvinkel er Stationsudviklingsprojektet altså meget gunstigt for Kommunen. Dette har ikke engang været et mål i sig selv. Det har især været Byrådets hensigt at forbedre de arkitektoniske og æstetiske forhold på dette centrale sted i byen, at skabe en ny “port” til Farum, og at forbedre forholdene for DSB og HT og navnlig disses mange passagerer.”⁴

¹ 179-7,b181

² 249-3,b338ff

³ 179-7,b188f

⁴ 179-7,b194ff

Ved brev af 26. marts 1992 anmodede byrådsmedlem Lisbet Jacobsen (U.P.) tilsynsrådet om at vurdere, om styrelsesloven eller andre lovbestemmelser skulle være overtrådt ved den indgåede aftale mellem Farum Kommune og Pen-Sam. Lisbet Jacobsen anmodede samtidig om tilsynsrådets vurdering af, om kommunens interesser i tilstrækkelig grad var tilgodeset ved aftalen.¹

I et supplerende brev af 20. april 1992 til tilsynsrådet oplyste Lisbet Jacobsen bl.a., at borgmesteren uden om byrådet i en periode fra 5. august 1991 til 13. januar 1992 havde ført forhandlinger med KTAS om køb af et stykke jord og omlægning af kabler. Borgmesteren havde ikke taget forbehold for byrådets godkendelse, inden han havde forpligtet kommunen økonomisk ved brevet af 14. november 1991.²

Dette forhold var også påpeget af SF-Farum i pressemeddelelse af 11. april 1992,³ ligesom medlem af den socialdemokratiske byrådsgruppe i Farum, Hans Carl Nielsen, i brev af 13. april 1992 til borgmesteren havde protesteret herover.⁴

I brev af 21. april 1992 bad tilsynsrådet kommunen om et fuldstændigt overslag over de økonomiske konsekvenser for kommunen af aftalerne om gennemførelsen af stationsprojektet. Baggrunden var, at tilsynsrådet havde modtaget kopi af ovennævnte pressemeddelelse, hvori SF-Farum krævede en undersøgelse sat i værk af tilsynsmyndighederne.⁵

Borgmesteren oplyste i brev af 21. april 1992 til byrådets medlemmer vedrørende KTAS-parcellen, at det klart fremgik af de matrikelkort, der var bilag til overenskomsterne med DSB og Pen-Sam, at KTAS ejede et mindre areal, som skulle anvendes til den fremtidige bebyggelse. Det havde derfor hele tiden været klart, at der skulle indgås en aftale med KTAS om dette areal (køb, leje eller servitut). KTAS havde i januar 1992 accepteret løsningen med en ”ingeniørgang” til kablerne, og udgifterne hertil skønnedes at ville udgøre højst 200.000 kr. inkl. købesum for arealet. Arealet udgjorde ca. 120 m² og købesummen ca. 35.000 kr. Borgmesteren understregede, at KTAS-arealet burde være kendt for alle, at alle breve var offentligt til-

¹ 179-7,b197

² 179-7,b201ff

³ 179-7,b199

⁴ 179-7,b200

⁵ 179-7,b204

gængelige og efter anmodning udleveret i kopi til Lisbet Jacobsen, at kommunen ikke på noget tidspunkt havde anset det for sandsynligt, at løsningen af kabelspørgsmålet ville koste mere end det beløb, man nu regnede med, og at denne udgift var meget beskednen i forhold til det samlede projekts omfang.¹

I brev af 29. april 1992 til tilsynsrådet udtalte byrådet følgende:

“Byrådsmedlem Lisbet Jacobsens henvendelse af 26. marts 1992 til Tilsynsrådet giver Byrådet anledning til følgende bemærkninger:

Stationsområdet i Farum omfatter - foruden selve S-stationen med tilhørende trafik anlæg mm. - arealer ved Farum Hovedgade, Jernbanevej og Ryttergårdsvej.

Byrådet har vedtaget at udvikle dette område dels ved en forbedring af Stationens publikumsfaciliteter (parkering mm.), ved etablering af et nyt Stationstov og en ny Bypark samt ved opførelse af et antal ny boliger.

Boligbyggeriet vil omfatte 207 private lejeboliger, opført af Hafnia Ejendomme og Pen-Sam.

Fsv. angår dette boligbyggeri påregner Farum Kommune en kontant fortjeneste på 14-15 mio. kr., jfr. nærmere borgmester Brixtoftes pressemeddelelse af 28. d.m., som også er sendt til Tilsynsrådet.

I fortjenesten indgår bidrag til Kommunens kloakforsyning på i alt 8.006.000 kr.

I fortjenesten er fradraget moms til Staten af disse kloakbidrag, i alt 1.892.000 kr. Kommunens interesser er i allerhøjeste grad varetaget i forbindelse med dette boligbyggeri.

Økonomisk set bliver der ud over den kontante fortjeneste tale om et betydeligt årligt skattebidrag fra ca. 500 ny borgere i de ny boliger.

Og Farum Kommune yder et efter Kommunens størrelse meget betydeligt bidrag til at forbedre boligtilbuddet i Hovedstadsområdet, endda uden at Statskassen (som ved almenyttige boliger, ældreboliger, ungdomsboliger og private andelsboliger) overhovedet belastes.”²

¹ 179-7,b205f

² 179-7,b213f

Foranlediget af dette brev, som Lisbet Jacobsen fik tilsendt kopi af, rettede Lisbet Jacobsen den 6. maj 1992 på ny henvendelse til tilsynsrådet, idet hun blandt andet oplyste, at byrådet ikke havde behandlet og end ikke var blevet orienteret om tilsynsrådets henvendelse.¹

I brev af 18. juni 1992 til tilsynsrådet udtalte byrådet bl.a. følgende, som svar på tilsynsrådets brev af 21. april 1992:

“Byrådet har den 17. juni 1992 vedtaget at udtale følgende:

1. Borgmesteren har ikke på Byrådets vegne erhvervet fast ejendom og/eller uden anlægsbevilling truffet aftale med KTAS om flytning af ledninger til en udgift af 1,2 mio. kr.

2. Borgmesteren har derimod ført forhandlinger med KTAS om erhvervelse af et mindre areal samt om flytning af ledninger med forbehold for Byrådets godkendelse. Forhandlingerne er nu afsluttet, og Byrådet har den 17. juni 1992 vedtaget at meddele anlægsbevillinger på 35.000. kr. til arealerhvervelse og 100.000 kr. til flytning af ledninger.

3. Fsv. angår indtægter og udgifter i forbindelse med udviklingen af Stationsområdet i Farum henvises til Borgmesterens pressemeddelelse af 28. april 1992. Det tilføjes, at følgende udgifter nu er beregnet nærmere:

Flytning af forsyningsledninger, forureningsbekæmpelse og midlertidige foranstaltninger i byggeperioden: 1.660.000 kr.

Kloakreovering, flytning af pumpebrønd samt konsulenthonorar hertil (finansieres af mellemregnskabet med kloakforsyningen): 1.330.000 kr.”²

Tilsynsrådet afgav den 7. september 1992 udtalelser i anledning af henvendelserne fra Lisbet Jacobsen, SF's byrådsgruppe og Foreningen Det Gamle Farums Venner og Farum Borgerforening.³ Tilsynsrådet fandt ikke, at kommunens salg af ejendomme i “Stationsområdet” til Pen-Sam var i strid med styrelseslovens regler, herunder reglerne i Indenrigsministeriets bekendtgørelse af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Tilsynsrådet tilføjede, at selvom overenskomsten først var blevet underskrevet efter ikrafttrædelsen af bekendtgørelse af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme ville tilsynsrådet have været sindet at give dispensation efter bekendtgørelsens §

¹ 179-7,b215f

² 179-7,b232f

³ 179-7,b236ff

2, stk. 3, under hensyn til, at der gennem længere tid havde været ført forhandlinger om projektet.

Tilsynsrådet fandt heller ikke grundlag for at fastslå, at Farum Kommune og borgmesteren herudover havde handlet i strid med lovgivningen i forbindelse med indgåelsen af den omhandlede overenskomst og fastsættelsen af de økonomiske vilkår for aftalen, eller i forbindelse med forhandlingerne med KTAS vedrørende omlægning af kabler i området.

Endvidere var der efter tilsynsrådets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at der var sket en ulovlig sammenblanding af offentlige og private interesser i forbindelse med indgåelsen af overenskomsten af 21. og 26. juni 1991 mellem Pen-Sam og Farum Kommune.

Endelig fandt tilsynsrådet ikke grundlag for at fastslå, at byrådet havde handlet i strid med lovgivningen ved at indgå aftale om forpligtelse til at deltage i dækningen af en del af udgifterne ved forureningsbekæmpelse af grunden som en del af vilkårene for den omhandlede ejendomshandel.

Ved brev af 7. oktober 1992 anmodede Lisbet Jacobsen Indenrigsministeriet om dets vurdering af sagen.¹ Indenrigsministeriet anmodede i den anledning tilsynsrådet om en udtalelse. Tilsynsrådet indhentede yderligere udtalelser fra Farum Byråd af 16. december 1992 og 16. april 1993 og udtalelse fra Told- og Skatteregion København 2 (Nord) af 30. august 1993. I brev af 6. september 1993 til Indenrigsministeriet henholdt tilsynsrådet sig herefter til sin udtalelse af 7. september 1992. På Indenrigsministeriets forespørgsel herom meddelte Lisbet Jacobsen, at hun fastholdt sin klage² og hun fremsatte i breve af 19. januar og 10. februar 1994 yderligere bemærkninger til sagen.³

I sin udtalelse af 26. januar 1996 bemærkede Indenrigsministeriet, at de omhandlede ejendomme var blevet købt med henblik på opfyldelse af kommunens byplanmæssige intentioner for "Stationsområdet", og at det i sådanne tilfælde ikke kunne anses for ulovligt, at en kommune betaler en højere pris for ejendommene, end hvad der kunne opnås ved videresalg. Der

¹ 179-7,b87ff

² 179-7,b58ff

³ 179-7,b55ff

var endvidere ikke oplyst forhold, der gav grund til at antage, at kommunen ved ekspropriation kunne have erhvervet ejendommene billigere. Ministeriet fandt heller ikke grundlag for at antage, at kommunen ved købet af de seks ejendomme havde ydet ulovligt tilskud til sælgerne. Sammenfattende var det ministeriets opfattelse, at kommunen ikke handlede økonomisk uforsvarligt ved købet.

Vedrørende salget af ejendommene til Pen-Sam konstaterede Indenrigsministeriet, at kommunens indtægter ved salget ikke kunne dække kommunens udgifter til erhvervelse af de omhandlede ejendomme, værdien af de af kommunen tidligere erhvervede ejendomme og omkostningerne vedrørende forureningsundersøgelser og -bekæmpelse, kloaktilslutning mv. Indenrigsministeriet bemærkede, at et salg kunne være lovligt, selv om kommunens omkostninger ikke blev dækket fuldt ud, for eksempel hvor en kommune ønsker at fremme private initiativer for at søge virkeliggjort (dele af) en samlet plan for kommunens udvikling, for eksempel opførelse af bygninger, der udgør en del af en byfornyelse eller en centerplan. Efter Indenrigsministeriets opfattelse måtte aftalen med Pen-Sam klart anses for at være af en sådan karakter, idet den var et led i et samlet udviklingsprojekt for "Stationsområdet".

Indenrigsministeriet fandt sammenfattende, at der ikke var grundlag for at antage, at Farum Kommune havde solgt de i sagen omhandlede ejendomme for et beløb, der lå uden for rammerne af det skøn, som kommunen kunne udøve ved fastlæggelse af markedsprisen, eller at kommunen ved salget havde lagt vægt på usaglige hensyn.

Der var endvidere efter ministeriets opfattelse ikke holdepunkter for at antage, at reglerne om offentligt udbud ved indgåelse af aftalen med Pen-Sam var overtrådt. Ministeriet lagde herved vægt på, at aftalen måtte ses i sammenhæng med den aftale, som kommunen indgik med DSB om udvikling af "Stationsområdet", og som blev underskrevet af kommunen den 13. juni 1991, samt at de to ejendomme, som blev erhvervet af kommunen efter de nævnte reglers ikrafttræden den 1. juli 1991, og som var omfattet af aftalen af 21. og 26. juni 1991, indgik som en naturlig del af det omhandlede projekt. Med hensyn til arealet på 130 m², som kommunen købte af KTAS, og som ikke var omfattet af den oprindelige aftale med Pen-Sam, kunne udbud undlades i medfør af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 4, hvorefter offent-

ligt udbud kan undlades ved salg af et areal under 2.000 m², som ikke selvstændigt kan bygges.

Med hensyn til den erklæring, som borgmesteren på byrådets vegne afgav i brev af 14. november 1991 til KTAS vedrørende erhvervelse af et stiareal og flytning af telefonkabler fandt Indenrigsministeriet, at erklæringen var uden forbehold, og at borgmesteren herved på kommunens vegne havde afgivet et forpligtende tilsagn om køb af det omhandlede stiareal, herunder dækning af omkostninger ved flytning af telefonkabler. På grundlag af de foreliggende oplysninger måtte ministeriet lægge til grund, at sagen ikke forinden havde været forelagt byrådet, og at byrådet først den 17. juni 1992 havde meddelt de fornødne anlægsbevillinger. Indenrigsministeriet fandt på den baggrund, at borgmesteren ved brevet af 14. november 1991 havde truffet beslutning om bevillingskrævende foranstaltninger uden forudgående bevilling og dermed handlet i strid med den kommunale styrelseslovs § 40, stk. 2. Under hensyn til at byrådet efterfølgende havde godkendt dispositionen, fandt ministeriet imidlertid ikke anledning til at foretage videre.

Endelig fandt Indenrigsministeriet, at byrådets udtalelser af 12. marts og 29. april 1992 til tilsynsrådet, som ministeriet lagde til grund var afgivet af borgmesteren på byrådets vegne uden forudgående behandling i byrådet, under hensyn til klagerens karakter skulle have været behandlet i byrådet.¹

12.3.2.3. Salg af Gammelgårdsvej 83 (tidl. brandstation)

Et flertal i Farum Byråd besluttede den 12. juni 1991 at nedlægge det kommunale brandvæsen og i stedet indgå aftale med Falcks Redningskorps A/S om varetagelse af brandslukning.² Aftalen trådte i kraft den 1. juli 1991.³

Den 28. februar 1995 besluttede kommunens økonomiudvalg at udbyde den nedlagte brandstation til salg.⁴ Af udbudsvilkårene fremgik, at ejendommens areal udgjorde 2.378 m². Køber kunne ikke gøre erstatningsansvar gældende mod kommunen for mangler ved bygningen. Der

¹ 179-7,b2ff

² 249-2,b257f. Se om udliciteringen bind 6, kapitel 9.2.2.

³ 302-24,b17f

⁴ 305-6,b31

forelå ikke miljørapport for ejendommen. Udgifter til forureningsbekæmpelse, der måtte blive krævet af miljømyndighederne, påhvilede kommunen. Kommunen var uden ansvar for grundens bæredygtighed. Ejendommen skulle overtages senest den 1. maj 1995, og købesummen skulle betales kontant på overtagelsesdagen. Tilbudsfristen var fastsat til den 20. marts 1995 kl. 12.00.¹

Der var ved tilbudsfristens udløb fremkommet fem tilbud, og byrådets flertal besluttede den 3. april 1995 at acceptere det højeste tilbud på 1,4 mio. kr. fra A. Johnsen Industri A/S. Et mindretal bestående af A's og F's byrådsgrupper fandt, at kommunen burde beholde ejendommen og indgå forhandling om udleje til Spejdernes Genbrug, der havde afgivet et ikke konditions-mæssigt tilbud på ejendommen.²

Efter flere rykkere fremsendte køber den 15. november 1995 udkast til skøde. Samtidig betales 1,2 mio. kr., idet køber tilbageholdt 200.000 kr., indtil forhold med hensyn til erhvervelse af et mindre areal fra naboejendommen, der ejedes af Coffilter International A/S, eller opnåelse af færdselsret var afklaret til købers tilfredshed.³ Efter flere rykkere, hvorunder kommunen truede med modregning i huslejen for Produktionshuset, som kommunen lejede af køber, blev restbeløbet betalt den 22. februar 1996.⁴ Ved brev af 25. marts 1996 anmodede kommunen om betaling af 92.657,53 kr. i morarenter i henhold til renteloven.⁵ Køber ville alene svare morarente med 8 % p.a. og opgjorde rentekravet til 65.008,23 kr., der sammen med skyldig grundskyld blev betalt den 28. marts 1996.⁶

12.3.2.4. Køb og salg af to parceller af Farum Hovedgade 94 (Sejlgården)

Af et notat af 1. august 1995 udarbejdet af Plan og Information i Farum Kommune fremgik, at der på en parcel af landbrugsejendommen Sejlgården, beliggende Farum Hovedgade 94, kunne etableres 15 boliger for ældre på hver 55 m² samt et fælleshus eller lignende. På en parcel af ejendommen beliggende nærmest ved byzonen ved Lillevangsvej, kunne der ifølge notatet efter vedtagelse af kommuneplanændring og ny lokalplan opføres to andelsboligbebyggelser

¹ 223-53,b38

² 249-6,b39

³ 223-53,b33

⁴ 223-53,b25ff

⁵ 223-53,b12

⁶ 223-53,b9

med hver 20 andelsboliger og et fælleshus, i gennemsnit 95 m² pr. bolig. Ud fra en forudsætning om 16 byggemuligheder á 50.000 kr. og 42 byggemuligheder á 75.000 kr. vurderedes 4 mio. kr. at være en rimelig pris for kommunens køb af de to parceller.

På et møde mellem kommunen og en repræsentant for ejeren blev ejeren tilbudt 3,5 mio. kr. for de to parceller. Ejers repræsentant accepterede tilbuddet og var indforstået med, at parcellerne af kommunen blev videresolgt til et eller flere boligselskaber eller til andre. Købsaftale i overensstemmelse hermed blev betinget af byrådets godkendelse indgået den 4. september 1995 og godkendt af byrådet den 12. september 1995. Byrådet bevilligede købet ved en tillægsbevilling.¹ Bevillingen angav ikke, hvorledes købesummen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Bevillingen omfattede ikke de med købet forbundne omkostninger.

På byrådsmøde den 14. november 1995 tiltrådte et flertal en betinget aftale indgået af borgmesteren med Boligselskabet Farumsødal, om boligselskabets erhvervelse af de to parceller pr. 2. januar 1996 bl.a. på vilkår om bebyggelse af parcellerne med boliger for ældre og personer med handicap og/eller (eventuelt ældreegnede) almennyttige eller andre boliger. Købesummen udgjorde 6 mio. kr. I købesummen var ikke indeholdt kloaktilslutningsbidrag og frigørelsesafgift.² Af efterfølgende korrespondance fremgik, at skødet af stempelhensyn skulle udstedes direkte fra den oprindelige ejer til boligselskabet,³ og at købesummen skulle erlægges med 3,5 mio. kr. direkte til den oprindelige ejer og 2,5 mio. kr. til kommunen.⁴

12.3.2.5. Køb af Stavnsholtvej 170 (Farum Vejgård)

Den 19. juni 1997 besluttede Farum Byråd at købe ejendommen Farum Vejgård. Af sagsfremstillingen i beslutningsprotokollen fremgår, at kommunen den 13. juni 1997 var blevet tilbudt at købe ejendommen for 5 mio. kr. med overtagelsesdag den 15. januar 1998. Ejendomsvurderingen var 2,5 mio. kr. Det fremgik endvidere, at ejendommens bygninger bestod af 426 m² beboelse, 91 m² kælder, 162 m² udnyttet tagetage og 614 m² andre bygninger, og at vedligeholdelsesstanden var særdeles god. Om formålet med købet var anført, at bygningerne

¹ 249-6,b100

² 249-6,b136

³ 223-50,b17

⁴ 223-50,b14

gav kommunen store muligheder for at udvide daginstitutionskapaciteten og en række andre fritids- og kulturaktiviteter. Endelig fremgik det, at ejendomsvurderingen efter forvaltningens opfattelse var helt ude af trit med markedsværdien, og at forvaltningen på det kraftigste anbefalede købet.¹ Sagen var tidligere samme dag blevet behandlet på et møde i økonomiudvalget, der havde anbefalet købet, således at den endelige anvendelse af ejendommen blev fastlagt efter endt lokalplans- og nabohøring.² Det fremgik ikke af byrådets bevilling, hvorledes købesummen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3.

Af oversigten over årets tillægsbevillinger i kommunens regnskab for 1997 fremgår, at byrådet den 19. juni 1997 har givet en tillægsbevilling på 210.000 kr. vedrørende køb af Farum Vejgård.³ Af bevillingen er 150.000 kr. anvendt til udbetaling på ejendommen og 60.000 kr. overført til 1998.

Aftale om køb af ejendommen blev indgået den 24. juni 1997.⁴ Den 30. juni 1997 besluttede byrådet offentlig høring af et lokalplanforslag, hvorefter ejendommen og tilstødende ejendomme skulle anvendes til institutions- og fritidsformål.⁵ Lokalplanen blev vedtaget af byrådet den 7. oktober 1997.⁶

Ejendommen blev efterfølgende udstykket. Hovedejendommen blev sammen med 22 andre ejendomme, hvori kommunens daginstitutioner var indrettet, solgt til Dansk Boligselskab og indrettet til daginstitution.⁷ Den frastykkede parcel på 711 m², der var bebygget med en lade, blev solgt til FIH A/S. Laden blev indrettet til brug for Farums Arkiver og Museer.⁸

Ved brev af 17. december 1997 meddelte Farum Kommune den ved kommunens køb af Farum Vejgård medvirkende ejendomsmægler, at kommunens rettigheder og pligter i henhold til købsaftalen blev transporteret til Dansk Boligselskab.⁹

¹ 249-8,b130

² 305-8,f1,b164

³ 203-8,f5,b52

⁴ 223-37,b79ff og b147

⁵ 249-8,b139

⁶ 249-8,b206

⁷ Se beretningens bind 13, kapitel 21.6.4.1.

⁸ Se beretningens bind 13, kapitel 21.6.4.7.

⁹ 223-37,b147

Den 15. januar 1998 deponerede Farum Kommune restkøbesummen på 4.850.000 kr. for Farum Vejgård i sælgernes bank.¹ Skøde til Farum Kommune blev underskrevet af sælgerne den 15. januar 1998 og for Farum Kommune den 19. januar 1998.² Farum Kommunes advokat fandt det rigtigst, at kommunen stod noteret i tingbogen som ejer af hensyn til den tilbagekøbsret, som skulle lyses på de i alt 23 ejendomme ved salget til Dansk Boligselskab.³

Der blev herefter indrettet en integreret institution i Farum Vejgård med 60 børnehavebørn og 24 vuggestuebørn. Institutionen åbnede den 15. april 1998.

På sit møde den 12. maj 1998 vedtog Farum Byråd en anlægsbevilling på 512.525 kr. til køb af inventar, flytteudgifter mv. i forbindelse med indretningen af den nye institution. Det fremgår af sagsfremstillingen, at beløbet skulle finansieres af det afsatte rådighedsbeløb, og at Dansk Boligselskab skulle betale 3.775.000 kr. af den samlede anlægsudgift. Der blev samtidig givet en tillægsbevilling til driften på 1.851.000 kr.⁴

Af kommunens regnskab for 1998 fremgår det af oversigten over tillægsbevillinger, at byrådet den 12. maj 1998 har givet en anlægsbevilling på 4.288.000 kr. vedrørende Farum Vejgård, og at 513.000 kr. heraf er finansieret af kommunens rådighedsbeløb og 3.775.000 kr. af Dansk Boligselskab.⁵

Skøde til Dansk Boligselskab på hovedejendommen blev underskrevet for Farum Kommune den 31. juli 2000.⁶

12.3.2.6. Køb og salg af Farum Gydevej 77

På økonomiudvalgmøde den 12. maj 1998 foreslog borgmester Peter Brixtofte køb af ejendommen til en kontantpris på 3,6 mio. kr. Der var tale om en erhvervsjendom opført i 1979 med bebygget areal på 582 m² og samlet grundareal på 1.475 m². Forslaget blev anbefalet af økonomiudvalget, idet prisen ansås for at være markedssvarende henset til den kvadratmeter-

¹ 223-37,b40

² 223-37,b7

³ 223-75,b171

⁴ 249-9,b86f

⁵ 203-9,b47

⁶ 223-75,b34

leje, der aktuelt blev oppebåret på ejendommen. Helene Lund (F) tog forbehold indtil sagen var bedre belyst.¹ Økonomiudvalgets indstilling blev tiltrådt af byrådet, idet et mindretal (F) stemte for at udskyde punktet.² Af sagsfremstillingen for såvel økonomiudvalg som byråd fremgik, at borgmesteren på mødet ville fremkomme med forslag til den fremtidige anvendelse af ejendommen. Protokollerne indeholder ikke nærmere oplysninger herom eller om, hvorledes den for købet fornødne tillægsbevilling skulle finansieres, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Ejendommen blev efterfølgende solgt til FIH A/S som led i et sale-and-lease-back arrangement.³

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om salget af ejendommen:⁴

”Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 68, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt tilbud.

Daværende borgmester Peter Brixtofte og daværende ordførende direktør Leif Frimand havde antaget et tilbud før annoncering af udbud med forbehold for byrådets godkendelse.

Endeligt salg af Farum Gydevej 77 skete efter annoncering af udbud i Frederiksborg Amts Avis.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at den obligatoriske udbudsprocedure er blevet tilsidesat ved betinget antagelse af tilbud om køb, før annoncering af udbud blev iværksat.

Tilsynsrådet har herved ikke taget stilling til lovligheden af sale-and-lease-back arrangementet eller en eventuelt deponeringsforpligtelse ved sale-and-lease-back aftalerne, jf. lånebekendtgørelsen § 12.”

12.3.2.7. Køb og salg af Stavnsholtvej 177 (Furesøgård)

På et møde i Venstres byrådsgruppe i Farum den 28. september 1998 var et af dagsordenspunkterne ”Furesøgård v/Flemming Oppfeldt og Bent Jensen”.⁵ Den 1. oktober 1998 underskrev ejeren af landbrugsejendommen Furesøgård, Knud Riise Bundgaard, en købsaftale, hvorved Furesøgård med overtagelsesdag den 1. november 1998 blev overdraget til Farum

¹ 305-9,f1,b122

² 249-9,b98

³ Se bind 13, kapitel 21.6.4.10.

⁴ 255-10,f2,b22

⁵ 544-28,b102

Kommune for 11,8 mio. kr.¹ Farum Byråd tiltrådte på sit møde den 6. oktober 1998 en indstilling, hvorved borgmesteren blev bemyndiget til at undersøge mulighederne for at købe Furesøgård med henblik på blandt andet at etablere en integreret institution drevet af et privat firma.² Den føromtalt købsaftale blev herefter uden fornyet behandling i byrådet underskrevet på kommunens vegne af borgmester Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen den 20. oktober 1998.³ I oversigten over tillægsbevillinger i kommunens regnskab for 1998 er det anført, at der på byrådets møde den 6. oktober 1998 blev meddelt en bevilling på 11,8 mio. kr. til købet af Furesøgård.⁴ Endeligt skøde blev først underskrevet af køber den 20. oktober 2000 og af sælger den 26. oktober 2000.⁵

På byrådsmødet den 6. oktober 1998 blev borgmesteren endvidere bemyndiget til ”at færdigforhandle en aftale med et privat firma om, at drive to institutioner i Farum Kommune, under hensyntagen til gældende udbudsregler.”⁶

På sit møde den 8. december 1998 besluttede et flertal i byrådet offentliggørelse af forslag til lokalplan 43.4 om institutions- og boligområde i Stavnsholt Landsby. Det fremgik, at lokalplanforslaget havde til formål at skabe det byplanmæssige grundlag for, at der med Furesøgård kunne etableres et samlet område til offentlige formål i Stavnsholt Landsby. Lokalplanen skulle sikre, at landsbymiljøet i Stavnsholt blev bevaret og styrket i forbindelse med etablering af tre nye institutioner på Furesøgård som en del af det allerede eksisterende institutions- og fritidsområde i Stavnsholt, bestående af Solhøjgård, Ellegård og Farum Vejgård.⁷

På byrådsmødet den 8. december 1998 blev det endvidere af et flertal besluttet, at indgå aftale med ISS Juniorservice om drift af puljeordning og privat klubordning på Furesøgård. Aftalen omfattede dagtilbud for ca. 140 børn i aldersgruppen 3-10 år, et klubtilbud for ca. 150 børn og unge mellem 10 og 14 år samt et særligt klubtilbud for 10-12 børn mellem 10 og 16 år med særlige behov.⁸ Økonomiudvalget havde i forbindelse med dets behandling af aftalen bemyn-

¹ 223-73,b13ff

² 249-9,b182

³ 223-73,b19

⁴ 203-9,f5,b49

⁵ 819-40,b38ff

⁶ 249-9,b183

⁷ 249-9,b199f

⁸ 249-9,b216f. Se om aftalen med ISS bind 6, kapitel 9.2.8.2.

diget borgmesteren til ”at indhente finansieringstilbud herunder undersøge evt. salg af grund og bygninger.”¹

På byrådets møde den 9. februar 1999 omhandlede et punkt ”salg af Furesø Fritidsgård”. Af sagsfremstillingen fremgik, at kommunen den 17. december 1998 havde udbudt Furesø Fritidsgård til salg. Udbuddet var sket med forbehold for byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 43.4, ligesom køber skulle respektere indgåede drifts- og lejeaftaler om bygningernes anvendelse til institutionsformål. Ved udløbet af fristen for afgivelse af tilbud den 6. januar 1999 var FIH eneste tilbudsgiver.² Beslutning om salg af ejendommen til FIH blev truffet af et flertal i byrådet den 9. marts 1999.³ Pris og vilkår fremgår ikke af byrådsprotokollen. På samme møde skete endelig vedtagelse af lokalplan 43.4.⁴

12.3.2.8. Køb og salg af Havremarken 14

På sit møde den 11. maj 1999 tiltrådte Farum Byråd en indstilling om at acceptere et tilbud fra Svend Petersen om for 10.000 kr. at erhverve en tinglyst forkøbsret til et grundareal på 6.006 m² beliggende Havremarken 14 tilhørende Jens J. Holme Andersen.⁵

På det følgende byrådsmøde den 8. juni 1999 bemyndigede byrådet borgmesteren til at købe den omhandlede ejendom. Af sagsfremstillingen fremgik alene, at formålet med købet var at sikre kommunen indflydelse på ejendommens fremtidige anvendelse. Pris og andre vilkår for købet fremgik ikke, ligesom det ikke fremgik, hvorledes den fornødne tillægsbevilling i givet fald skulle finansieres.⁶

På byrådsmødet den 3. august 1999 godkendte byrådet et forslag fra borgmesteren om at udbyde ejendommene beliggende Havremarken 14, Farum Gydevej 62 og Rugmarken 37 til salg til den bedst mulige pris, idet det samtidig præciseredes, at den fremtidige udnyttelse af ejendommene skulle opfylde kravet om en forskønnelse af industrikvarteret.⁷ Af den i regnskabet

¹ 305-9,f2,b96

² 337-1,f2,b30

³ Se nærmere om salget til FIH bind 13, kapitel 21.6.4.6.

⁴ 337-1,f2,b38f og 48

⁵ 337-1,f2,b75

⁶ 337-1,f2,b109

⁷ 337-1,f2,b150

for 1999 indeholdte bevillingsoversigt fremgår, at der på mødet den 3. august 1999 blev givet en bevilling på 4.125.000 kr. til køb af ejendommen Havremarken 14.¹ Denne bevilling fremgår ikke af beslutningsprotokollen.

Ved brev af 1. september 1999 til Jens J. Holme Andersen bekræftede Farum Kommune en aftale om, at Farum Kommune kunne erhverve ejendommen Havremarken 14 for 4.050.000 kr. Farum Kommune tog forbehold for en eventuel forurening på grunden, idet man afventede resultatet af en analyse af foretagne jordbundsprøver på ejendommen. Så snart resultatet af denne analyse var modtaget med et tilfredsstillende resultat og med forbehold af byrådets endelige godkendelse, ville kommunen vende tilbage med henblik på en endelig aftale om købet.²

På byrådsmødet den 12. oktober 1999 tiltrådte byrådet et forslag fra borgmesteren om erhvervelse af ejendommen Havremarken 14 til den tilbudte pris. Prisen fremgik ikke af beslutningsprotokollens sagsfremstilling. Der blev ikke samtidig givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger, og det fremgik ikke, hvorledes den nødvendige tillægsbevilling skulle finansieres, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3.³ Det fremgår ikke af den i regnskabet for 1999 indeholdte bevillingsoversigt, at der blev givet bevilling til købet i byrådsmødet den 12. oktober 1999.⁴

Slutseddel blev underskrevet for kommunen den 25. oktober 1999 og af sælger den 26. oktober 1999. Prisen var aftalt til 4.050.000 kr. og overtagelsesdagen til den 1. november 1999. Med hensyn til miljøforhold og grundens og bygningernes tilstand i øvrigt fremgik, at kommunen havde foretaget fornødne undersøgelser, herunder jordbundsprøver, inden overdragelsen og erklærede at være indforstået med ejendommens tilstand i enhver henseende. Det fremgik endvidere, at sælger intet ansvar påtog sig for ejendommens miljøforhold, idet sælger oplyste ikke at være bekendt med særligt belastende miljøproblemer i relation til ejendom-

¹ 203-10,f5,b48

² 255-10,f1,b862

³ 337-1,f2,b223

⁴ 203-10,f5,b49

men.¹ Endeligt skøde blev underskrevet for kommunen den 2. november 1999 og af sælger den 10. november 1999 og herefter tinglyst den 17. november 1999.²

Ifølge den for Farum Kommune i 2002-2004 gennemførte advokat- og revisorundersøgelse blev den ovenfor omtalte beslutning om udbud af denne og to andre ejendomme iværksat med tilbudsfrist til den 15. september 2000.³ Ifølge undersøgelsen fremkom ingen tilbud. Spejdernes Genbrug Farum bekræftede ved brev af 26. marts 2001 at være interesseret i at købe en parcel af grunden.⁴ På byrådsmødet den 15. maj 2001 blev det besluttet at sælge et delareal på 2000 m² til Spejdernes Genbrug for 1.050.000 kr. inkl. udstyknings- salgs- og skødeomkostninger.⁵ Overtagelsesdagen blev fastsat til den 1. august 2001. Skødet indeholdt følgende bemærkning om jordbundsforhold:

”Med hensyn til miljøforhold og grundens tilstand i øvrigt har sælger foretaget fornødne undersøgelser. Krüger A/S, Gladsaxevej 363, 2860 Søborg har foretaget forureningsundersøgelse, og konstateret en lokal forurening med en tungere kulbrinte.

Krügers vurdering er, at den påtrufne olieforurening ikke ved den nuværende arealanvendelse udgør et problem. Men hvis arealerne påtænkes anvendt til andet end industriformål er det Krügers anbefaling, at der gennemføres en risikovurdering for et eventuelt indeklima fra den konstaterede olieforurening.”⁶

Ved brev af 28. september 2001 rettede Spejdernes Genbrug henvendelse til Farum Kommune og meddelte, at der var konstateret blød bund på grunden, og at dette ville medføre en fordyrelse på ca. 1 mio. kr. af et planlagt byggeri.⁷

Af et notat af 8. januar 2002 fra forvaltningen til borgmester Peter Brixtofte fremgår, at ordførende direktør Leif Frimand Jensen havde meddelt forvaltningen, at forvaltningen kunne meddele Spejdernes Genbrug et tilbud om en erstatning på 300.000 kr. til fuld og endelig afgørelse. Forvaltningen ønskede oplyst, om spørgsmålet skulle forelægges økonomiudvalg og byråd, eller om borgmesteren betragtede det som en administrativ borgmesterafgørelse.⁸

¹ 255-10,f1,b871ff

² 255-10,f1,b838ff

³ 110-10, f1,b65

⁴ 110-10,f2,b412

⁵ 337-3,f2,b102

⁶ 110-10,f2,b414

⁷ 110-10,f2,b417

⁸ 110-10,f2,b418

Sagen blev ikke forelagt økonomiudvalg og byråd. Ved Farum Kommunes brev af 10. januar 2002 blev tilbuddet meddelt Spejdernes Genbrug, der tiltrådte dette ved underskrift af brevet.¹

På et byrådsmøde den 4. april 2005 blev det besluttet at acceptere et tilbud fra GVL Entreprise om køb af restejendommen, hvilket ifølge kommunens regnskab indebar en salgsindtægt på 1.105.000 kr.²

På sit møde den 26. april 2005 behandlede Farum Byråd et dagsordenspunkt vedrørende anlægsregnskab for køb af Havremarken 14 og salg af en del af ejendommen. Af dagsordenens sagsfremstilling fremgik, at der ved såvel kommunens køb af ejendommen som ved salget af en del af ejendommen til Spejdernes Genbrug ved en fejl ikke var søgt om anlægsbevilling. Byrådet besluttede på den baggrund at meddele en anlægsbevilling på 4.767.733,30 kr. i udgift og 750.000,00 kr. i indtægt i overensstemmelse med det udarbejdede anlægsregnskab.³

Jørn Frederiksen, der var teknisk direktør i Farum Kommune fra 1. januar 1998, har forklaret:

”Det var en tidligere savværksgrund, og manden der ejede grunden, ønskede at afhænde den. Grunden var en torn i øjet på borgmesteren, da den efter lukning af savværket lå som et andet ”Klondyke” midt i et erhvervsområde. I henhold til 62-punktsplanen skulle erhvervsområdet forskønnes. Planen var at købe ejendommen, byggemodne den og sælge. Ejeren af ejendommen ville sælge grunden for 4.050.000 kr. I forhandlingerne deltog vidnet og Leif Frimand Jensen. Byrådet godkendte prisen, og kommunen købte grunden. Vidnet stod for grundens byggemodning. Den gamle bygning blev revet ned, og grunden blev rensat op for forurening og efterfyldt og stod herefter klar til salg. EDC-mæglerne fik sagen og udbød grunden til salg. Der var ingen bud på grunden. En morgen blev han kaldt til borgmesterkontoret hos borgmesteren og fik at vide, at Kjeld Christensen fra Spejdernes Genbrug var interesseret i at købe dele af grunden. Albert Johnsen havde efter overtagelse af den gamle brandstation opsagt Spejdernes Genbrugs lejemål. Borgmesteren aftalte med Christensen betinget af byrådets godkendelse, at Kjeld Christensen for spejderne købte 1/3 af grunden for 1.050.000 kr. Sagen blev behandlet og godkendt af byrådet. Herefter gik Skanska i gang med boreprøver, da de skulle bygge for spejderne. Det viste sig, at det var en ”blød” bund. På Spejdernes Genbrug’s foranledning afholdtes møde på Farum Rådhus, hvor vidnet og Søren Blaabjerg fra Farum Kommune, Kjeld Christensen fra Spejdernes Genbrug og ingeniør Kaj Lund fra Skanska var til stede. ... Skanska fremlagde sagen for spejderne på mødet. De samlede ekstraudgifter på grunden var opgjort til

¹ 110-10,f2,b419

² 517-4,f2,b9f og 203-16,b34

³ 517-6,b26f

250.000 kr. excl. moms. Blåbjerg, som var ansat i kommunen på det tidspunkt som konsulent, og som havde en fortid i entreprenørbranchen, havde et møde med vidnet. Efter mødet skrev vidnet et notat til Leif Frimand Jensen med en indstilling om, at enten kunne kommunen betale en erstatning på 300.000 kr. eller lade handlen gå tilbage. Vidnet hørte ikke mere til det. Den 8. januar 2002 skrev vidnet til borgmesteren om den "bløde bund" med anmodning om en administrativ borgmesterafgørelse. Her fik han heller ikke svar. Lars Bjerregaard Jensen var konstitueret som kommunaldirektør omkring det tidspunkt, da Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen var ude at rejse. Han havde fået til opgave at få løst hængepartierne. Vidnet havde fortsat ikke fået tilbagemelding om, hvordan sagen om spejdnernes grund skulle løses. Lars Bjerregaard Jensen sagde, at han skulle se at få løst problemet. Vidnet skrev så et brev og tilbød spejderne en kompensation på 300.000 kr. Han bad Lars Bjerregaard Jensen skrive med under. Hele den udleverede korrespondance i sagen ligger i dag i en sag hos Erik Geert Pedersen, hvor vidnet havde fundet det frem til i dag.

Adspurgt af advokat Lett om hvor langt handlen med Havremarken 10-14 var, da problemerne opstod, forklarede vidnet, at den 29. november 2001 var aftalen blevet godkendt af byrådet. Handlen var ikke endeligt berigtiget på grund af jordbundsforholdene. Kommunen havde ikke fraskrevet sig ansvaret for jordbundsforholdene i skødet. Det var landinspektøren, der havde skrevet skødet, og han havde ikke fået besked om at tage forbehold. Vidnet havde sat landsinspektøren til at skrive skødet, da det var ham, der skulle stå for opdelingen af grunden i forbindelse med, at 1/3 skulle sælges. Det var ikke normalt, at en landsinspektør skrev skøde. Kommunen havde heller ikke tidligere taget forbehold om ansvarsfraskrivelse for jordbundsforholdene ved salg af mindre ejendomme. Advokat Kruse-Madsen blev normalt af kommunen brugt til at skrive skøder, men her var det jo bare en lille grund. Landinspektøren udfærdigede skødet efter de oplysninger, vidnet havde givet ham, herunder indholdet af købsaftalen som Peter Brixtofte og Christensen havde indgået mundtligt.

Adspurgt af advokat Schebye forklarede vidnet, at også det materiale, som EDC-mæglerne havde udarbejdet, fik landinspektøren. Det lå i sagen. Det gør det ikke længere.¹ Vidnet mener ikke, det var almindeligt at tage forbehold for jordbundsforholdene, og der var ikke i denne sag noget, der gav vidnet anledning til særligt at være opmærksom på, at der skulle tages et sådan forbehold. Oprensningen af grunden var sket på en anden del end den til spejderne solgte del. Ingen havde sagt noget om, at der var eller kunne være problemer med blød bund."²

¹ Vidnet har efter gennemlæsning af protokollatet efterfølgende ønsket at tilføje: "I forbindelse med afhøringen i Kommissionen havde jeg kun en svag erindring om hvorledes denne sag var blevet behandlet og afsluttet, efter at jeg i januar 2002 havde tilskrevet Spejdernes Genbrug, og tilbudt dem en kompensation for den bløde bund. Jeg erindrer om, at alle mine sager natten mellem den 6. og den 7. februar 2002 blev fjernet af juridisk konsulent Steen Gensmann fra mit kontor i Farum Hovedgade 47. Efter denne dato har jeg ikke haft adgang til sagerne, hvorfor Steen Gensmann og Geert Petersen har færdigbehandlet sagen. Jeg har efterfølgende gennemgået sagsmappen sammen med juridisk konsulent Geert Petersen, og konstateret, at såvel EDC mæglerens udbud af ejendommen som det færdiggjorte og tinglyste skøde til Spejdernes Genbrug, samt brevveksling herom befinder sig i sagsmappen. For god ordens skyld vedlægges omtalte materiale i fotokopi som bilag i det fysisk fremsendte materiale."

² 316-66

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om købet af ejendommen:¹

”Tilsynsrådet lægger til grund, at købet af Havremarken 14 skete med henblik på at forskønne industrikvarteret.

Tilsynsrådet finder efter forholdet mellem pris og formål ikke grundlag for at afvise, at købet udgør en økonomisk forsvarlig disposition.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Farum Byråd ses ikke have meddelt bevilling til handelsomkostningerne i forbindelse med købet af Havremarken 14.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved købet af Havremarken 14.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3, at enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes udgiften skal finansieres.

Købet af Havremarken 14 er bevilget ved tillægsbevilling. Det fremgår ikke af bevillingen, hvorledes udgiften til købesum skulle finansieres.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3 derved er blevet tilsidesat ved købet af Havremarken 14.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har oplyst, at der ved byrådets behandling af sagen ikke blev taget stilling til bevilling til handelsomkostninger eller finansiering af tillægsbevilling.”

Om salget af ejendommen udtaler tilsynsrådet:²

”Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Betaling på 300.000 kr. vedrørende jordbundsforholdene er ikke bevilget af byrådet.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved betaling vedrørende jordbundsforholdene.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget kritikken vedrørende bevillingsmæssige forhold til efterretning og vil søge at tilsikre, at gældende regler på området fremover overholdes.”

¹ 255-10,f2,b24

² 255-10,f2,b23

12.3.2.9. Køb og salg af Rugmarken 37 til opførelse af ungdomsboliger

På sit møde den 8. juni 1999 bemyndigede Farum Byråd borgmesteren til at købe ejendommen matr.nr.13 fh, Farum by, Farum, beliggende Rugmarken 37. Ejendommen var blevet tilbudt kommunen af ejeren Marius Petersen A/S. Vilkkårene for handelen, herunder prisen, fremgik ikke af sagsfremstillingen i byrådsprotokollen, ligesom det ikke fremgik, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke ifølge protokollen givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.¹ Formålet med købet var ifølge byrådsprotokollens sagsfremstilling at sikre kommunen indflydelse på ejendommens fremtidige anvendelse. I bevillingsoversigten i kommunens regnskab for 1999 er anført, at der på byrådsmødet den 8. juni 1999 blev givet en samlet bevilling til købet af ejendommen på 6.782.000 kr.² Købesummen var ifølge skøde dateret 16. juni 1999 aftalt til 6.700.000 kr. og grundarealet var 6.194 m². Af skødet fremgik endvidere, at køber var opfordret til at undersøge grunden for forurening, og at køber i tilfælde af forurening ved meddelelse herom inden den 1. juli 1999 kunne træde tilbage fra handelen. Der havde tidligere været en benzinstation på grunden, og det fremgik af skødet, at grunden efter det for sælger oplyste var tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje og således ville deltage i eventuel oprensning i prioriteret rækkefølge.³

Den 3. august 1999 tiltrådte byrådet en indstilling fra borgmesteren om at udbyde ejendommen til salg til den bedst mulige pris, idet det samtidig præciseredes, at den fremtidige udnyttelse af ejendommen skulle opfylde kravet om en forskønnelse af industrikvarteret.⁴ Ejendommen blev ikke solgt.

Den 30. januar 2001 besluttede Farum Byråd på ny at bemyndige borgmesteren til at udbyde ejendommen til salg. Af sagsfremstillingen til byrådet fremgik, at bygningen hidtil havde været anvendt af kommunen som ”et opbevaringsdepot for alle mulige effekter, som man ikke kunne finde plads til andetsteds.” Beslutningen blev truffet i sammenhæng med den i samme møde truffe beslutning om at leje ejendommen Gammelgårdsvej 88, jf. herom nedenfor i af-

¹ 337-1,f2,b110

² 203-10,f5,b47

³ 223-135,b13ff

⁴ 337-1,f2,b150

snit 12.3.2.19.¹ Der indkom ét tilbud inden fristens udløb. Buddet lød på 6.350.000 kr. Ejendommen blev ikke solgt til tilbudsgiver.²

Den 4. april 2001 afholdtes på Bregnerød Kro et møde med deltagelse af repræsentanter for Farum Kommune og Dansk Boligselskab. For kommunen deltog Peter Brixtofte, Jørn Frederiksen og Leif Frimand Jensen og for boligselskabet direktør K. E. Matz og regionschef Ole Schou. Endvidere deltog entreprenør Kay Wilhelmsen. Byrådet havde på sit møde den 2. januar 2001 bemyndiget borgmesteren til at færdigforhandle en aftale med Marie Kruses Skole og Dansk Boligselskab om opførelse som alment boligbyggeri af et byggeri til brug for dels kollegieværelser, dels ungdomsboliger til unge idrætsudøvere under uddannelse.³ Der havde ikke kunnet opnås en endelig aftale med Marie Kruses Skole, og det blev nu foreslået at lade et tilsvarende byggeri opføre på en del af Rugmarken 37. Byggeriet skulle fortsat finansieres og administreres af Dansk Boligselskab.⁴

Ejendommen på Rugmarken 37 var omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20 for industriområdet "Gydegårdskvarteret", der i kommuneplanen var udlagt som erhvervsområde. Byplanvedtægten fastsatte i § 2 om områdets anvendelse:

”

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt kontor- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner el. lign.
3. Kommunalbestyrelsen kan endvidere tillade, at der inden for området opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg til betjening af området.”

På et møde den 7. april 2001 med Farum Industriforening orienterede Farum Kommune ved Peter Brixtofte, Leif Frimand Jensen og Jørn Frederiksen om planerne om opførelse af ung-

¹ 337-3,f2,b38

² 223-127,b177

³ 337-3,f2,b9f

⁴ 223-127,b166

domsboliger på Rugmarken 37. Der var på mødet enighed om, at der blandt andet måtte lægges vægt på, at områdets status som erhvervsområde blev respekteret af de nye beboere, og på at Industriforeningens medlemmer blev sikret en fortrinsret ved anvisning af boligerne.¹

Den 24. april 2001 besluttede et flertal i Farum Byråd at bemyndige borgmesteren til at færdigforhandle de nærmere vilkår for opførelse af ungdomsboligbyggeriet på Rugmarken 37 med Dansk Boligselskab.²

Samme dag modtog kommunens afdeling for byggesager ansøgning om tilladelse til opførelse af ungdomsboliger på Rugmarken 37. I den anledning udsendte afdelingen den 2. maj 2001 til plan- og miljøudvalgets medlemmer et dispensationsnotat af samme dato. Af notatet fremgik blandt andet, at byggeriet skønnedes at være i strid med flere bestemmelser i den for området gældende byplanvedtægt, og at bygningsreglementets bestemmelser for boligbyggeri var direkte uforenelige med de planmæssige bestemmelser, der var gældende for det pågældende erhvervsområde.³

Krüger A/S, der for Farum Kommune havde foretaget en forureningsundersøgelse af Rugmarken 37, oplyste i notat af 7. maj 2001, at der ved en prøveboring var konstateret en markant benzinformuring, der gik ned under grundvandsspejlet. Forureningen betød, at Frederiksborg Amts Miljøafdeling skulle høres om ændret arealanvendelse på ejendommen. Krüger A/S udtalte som sin erfaring, at de påtrufne koncentrationer ville udgøre et problem for indeklimaet, med mindre der blev gennemført foranstaltninger.⁴

Den 8. maj 2001 sendte byggesagsafdelingen til plan- og miljøudvalgets medlemmer et nyt notat til erstatning for notatet af 2. maj 2001. I det nye notat anførtes, at notatet af 2. maj 2001 indeholdt nogle misforståelser, og at det derfor tilbagekaldtes. Det fremgik videre, at byrådet havde besluttet at bemyndige borgmesteren til at færdigforhandle de nærmere vilkår for opførelse af byggeriet med Dansk Boligselskab, og at denne beslutning måtte tolkes således, at ungdomsboligerne var bebyggelse, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt fandt

¹ 223-127,b171

² 337-3,f2,b85f

³ 340-4,f1,b136ff

⁴ 223-126,b5f

plads i området, jf. byplanvedtægtens § 2, stk. 1. I det omfang byggeriet stred imod bestemmelser i byplanvedtægten, måtte byrådsbeslutningen ifølge notatet tolkes som en lempelse, jf. byplanvedtægtens § 9 hvorefter mindre betydende lempelser af bestemmelserne i byplanvedtægten kunne indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søgte at skabe eller fastholde, ikke derved blev ændret. Endelig fremgik det, at byggeriet forudsatte dispensationer fra byggeloven og bygningsreglementet.¹

I en byggetilladelse dateret 9. maj 2001 og underskrevet af Peter Brixtofte og Erik B. Frandsen meddelte Farum Kommune tilladelse til opførelse af ungdomsboligerne. Tilladelsen indeholdt blandt andet tre dispensationer fra byplanvedtægten, seks dispensationer fra bygningsreglementet og to dispensationer fra byggeloven.²

Spørgsmålet om byggetilladelsen blev behandlet på den lukkede dagsorden på plan- og miljøudvalgets møde den 15. maj 2001. Et forslag fra SF's medlem af udvalget om at overføre sagen til åben dagsorden blev støttet af Socialdemokraternes medlem, men nedstemt af Venstres medlemmer. Socialdemokraternes medlem ønskede oplyst hvilke dispensationer fra byggelov og bygningsreglement, byggeriet krævede, og foreslog udarbejdelse af ny lokalplan. Et flertal i udvalget bestående af Venstres medlemmer besluttede at meddele de i notatet af 8. maj 2001 omhandlede dispensationer. SF's og Socialdemokraternes medlem stemte imod, og SF's medlem krævede sagen indbragt for byrådet til afgørelse.³ Byrådets flertal tiltrådte senere samme dag i lukket møde plan- og miljøudvalgets flertals beslutning.⁴

Den 15. maj 2001 indgik Boligselskabet Farumsødal aftale med Nykredit Bank om et byggelån på ca. 34,9 mio. kr. til ungdomsboligbyggeriet.⁵

SF's medlem af plan- og miljøudvalget og Alf Blume klagede begge ved breve af 23. maj 2001 til Naturklagenævnet over den meddelte byggetilladelse.⁶

¹ 340-4,f1,b1440f

² 340-4,f1,b144ff

³ 431-6,f7,b56f

⁴ 337-3,f2,b103

⁵ 340-11,f4,b55ff

⁶ 223-127,b265ff

Ved brev af 11. juni 2001 gav Frederiksborg Amts Miljøafdeling tilladelse til at arealanvendelsen kunne ændres til ungdomsboliger under forudsætning af, at jord- og grundvandsforureningen som tilkendegivet af kommunen blev afværget ved opsætning af et såkaldt in-situ afværgeanlæg i både jord og grundvand samt ved udlægning af membran under de påvirkede dele af bebyggelsen.¹

Den 13. juni 2001 blev byggeriet af ungdomsboligerne påbegyndt af entreprenørfirmaet Kay Wilhelmsen A/S.² City Container I/S foretog opgravning og bortkørsel af 4.144 tons forurenede jord fra byggepladsen. Udgiften hertil på ca. 1,1 mio. kr. blev betalt af Farum Kommune.³

Naturklagenævnets sekretariat anmodede ved brev af 20. juni 2001 Farum Kommune om sagens materiale samt kommunens eventuelle bemærkninger til de indgivne klager. Naturklagenævnets sekretariats oplyste som sin foreløbige opfattelse, at der kunne være uoverensstemmelse mellem bl.a. byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser og byggetilladelsen, og at Naturklagenævnet forventede indenfor ca. 10 dage at træffe særskilt afgørelse om, hvorvidt klagerne skulle tillægges opsættende virkning.⁴

Den 14. juni 2001 fremsendte Dansk Boligselskab til Farum Kommune ansøgning om tilsagn om støtte til byggeriet som alment boligbyggeri i henhold til støttebekendtgørelsens § 26 (skema A) samt anmodning om godkendelse af byggeriets anskaffelsessum, jf. støttebekendtgørelsens § 42 (skema B).⁵ Udbudsformen for byggeriet var i ansøgningen angivet som totalentreprise med underhåndsbud. I fremsendelsesbrevet anmodede boligselskabet om kommunens tilladelse til at fravige kravet om udbud og lade projektet udføre i enebud som totalentreprise. Boligselskabet bemærkede, at det ikke havde erfaring fra tidligere med en dispensation fra udbudscirkulæret for at kunne nå indflytning hurtigst muligt, men at det ud fra selskabets bedømmelse var det den eneste måde, det kunne gøres på.⁶

¹ 223-126,b3f

² 349-48,b85

³ 420-65,b123

⁴ 223-127,b260f

⁵ Dagældende bekendtgørelse nr. 274 af 14. april 2000 om støtte til almene boliger samt støttede private andelsboliger mv.

⁶ 110-14,f2,b49ff

Med Farum Kommunes brev af 22. juni 2001 blev skema A og B tilbagesendt til Dansk Boligselskab.¹ Af påtegningerne fremgik, at kommunalbestyrelsen havde meddelt tilsagn og godkendelse den 22. juni 2001. Tilsagnet (skema A) var for kommunalbestyrelsen underskrevet af Leif Frimand Jensen. Godkendelsen (skema B) var underskrevet af Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen. Hverken tilsagn eller godkendelse havde forinden været forelagt for kommunens plan- og miljøudvalg eller for byrådet efter kommunens modtagelse af skemaerne den 18. juni 2001.

Ved brev af 29. juni 2001 accepterede Farum Kommune et tilbud af 7. juni 2001 fra Dansk Boligselskab som forretningsfører for Boligselskabet Farumsødal om at købe den for ungdomsboligbyggeriet fornødne del af Rugmarken 37 for 2,5 mio. kr.² Salget havde ikke forinden været forelagt for byrådet og skete uden den i kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2, krævede bevilling. Salget kunne gennemføres uden udbud, da det skete med henblik på opførelse af offentligt støttet byggeri, jf. udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 1.

Farum Kommune besvarede ved brev af 29. juni 2001 Naturklagenævnets brev af 20. juni 2001. Af svaret fremgik blandt andet, at der til grund for byrådets beslutning om at fremme projektet uden gennemførelse af en lokalplan lå den klare opfattelse, at byggeriet til det anførte formål kunne rummes inden for rammerne af den eksisterende byplanvedtægt. Kommunen henviste herved dels til den generelle adgang i byplanvedtægten for byrådet til at tillade indretning af bebyggelse, som efter byrådets skøn naturligt fandt plads i området, dels til at der efter vedtægten kunne tillades indretning eller opførelse af bebyggelse til kollektive anlæg til "betjening af området" - underforstået til dækning af et behov hos de virksomheder, der var placeret i det pågældende erhvervsområde.³

Den 3. juli 2001 tillagde Naturklagenævnet de indgivne klager opsættende virkning. Af afgørelsen herom fremgik, at det var nævnets foreløbige vurdering, at der var så væsentlige uoverensstemmelser mellem den meddelte byggetilladelse til et stort antal ungdomsboliger på én ejendom og byplanvedtægtens § 2, hvorefter området skulle anvendes til erhvervsformål, at gennemførelsen af byggeriet forudsatte tilvejebringelse af nyt plangrundlag, jf. planlovens §

¹ 110-14,f2,b73

² 110-10,f2,b357

³ 223-125,b142

19, stk. 2. Byggetilladelsen af 9. maj 2001 kunne herefter ikke udnyttes, før der var truffet endelig afgørelse i sagen.¹

Farum Kommunes advokat anmodede ved brev af 6. juli 2001 Naturklagenævnet om at genoptage behandlingen af spørgsmålet om at tillægge klagen opsættende virkning samt om at afvise at realitetsbehandle klagerne.² Naturklagenævnet svarede ved brev af 10. juli 2001, at nævnet ikke fandt grundlag for at afvise klagerne eller for at ophæve den opsættende virkning.³

Ved brev af 16. juli 2001 bad By- og Boligministeriet Farum Kommune om en redegørelse, idet ministeriet henviste til støttebekendtgørelsens § 22, hvorefter det var en forudsætning for offentlig støtte, at plangrundlaget var lovligt.⁴

Den 17. juli 2001 indgik Boligselskabet Farumsødal v/Dansk Boligselskab totalentreprisekontrakt med Kay Wilhelmsen A/S om opførelse af ungdomsboligerne med en entreprisenum på ca. 27 mio. kr. ekskl. moms.⁵

Da det af presseomtale fremgik, at Farum Kommune trods Naturklagenævnets afgørelse om opsættende virkning ikke ville standse byggeriet, henlede Miljø- og Energiministeriet ved brev af 18. juli 2001 kommunens opmærksomhed på kommunalbestyrelsens pligt til efter planlovens § 51, stk. 5, at foranledige et ulovligt forhold lovliggjort. Miljø- og Energiministeriet bad kommunen om straks at meddele hvilke skridt, kommunen havde taget for at standse byggeriet, herunder om kommunen havde meddelt ejere og brugere at standse byggeriet, havde rekvireret fogedforbud eller politianmeldt byggeriet.⁶

Ved brev af 18. juli 2001 indgav Lokallisten i Farum politianmeldelse i anledning af, at byggeriet af ungdomsboligerne fortsatte trods Naturklagenævnets afgørelse om at tillægge kla-

¹ 223-127,b97f

² 223-127,b109ff

³ 223-127,b114ff

⁴ 223-123,b625

⁵ 349-69,f3,b164ff

⁶ 223-123,b630f

gerne opsættende virkning.¹ Politimesteren i Hillerød afviste den 19. juli 2001 at indlede efterforskning i sagen, idet der ikke fandtes at være rimelig formodning om, at et strafbart forhold, som forfølges af det offentlige, var begået.²

Ved brev af 19. juli 2001 bad By- og Boligministeriet i forlængelse af sit brev af 16. juli 2001 Farum Kommune om en redegørelse, idet det fremgik, at Farum Kommune i forbindelse med byggeriet havde godkendt anvendelse af underhåndsbud.³

Af en artikel i dagbladet B.T. den 21. juli 2001 fremgik, at ungdomsboligbyggeriet risikerede at miste statsstøtte som følge af manglende licitation.⁴ Borgmester Peter Brixtofte anmodede samme dag i et brev til By- og Boligministeren om et dementi⁵ og udsendte endvidere en pressemeddelelse, hvori han blandt andet udtalte, at anvendelse af underhåndsbud var i overensstemmelse med udbudsreglerne.⁶

Ved brev af 20. juli 2001 meddelte Nykredit Bank Dansk Boligselskab, at der ikke kunne disponeres over det i banken optagne byggelån, før der var skabt klarhed om byggeriets lovlighed.⁷

Da Miljø- og Energiministeriet ikke modtog noget svar fra Farum Kommune på sit brev af 18. juli 2001 indbragte ministeriet ved brev af 25. juli 2001 sagen for tilsynsrådet.⁸

I brev af 27. juli 2001 til By- og Boligministeriet henviste Farum Kommune som grundlag for anvendelsen af underhåndsbud til, at det i kontakten var fastsat, at entreprenøren ved udførelsen af byggeriet påtog sig ganske særlige opgaver. Kommunen henviste herved til støttebekendtgørelsens § 35, stk. 4, og cirkulære om bygge- og anlægsarbejde § 4, stk. 4.⁹ Ved brev af 30. juli 2001 bad By- og Boligministeriet om at få oplyst, hvilke ganske særlige opgaver, der i

¹ 223-127,b59

² 223-127,b60. Se nærmere om politiets behandling af sagen i bind 16, kapitel 27.4.3.

³ 223-123,b625

⁴ 223-122,f1,b5

⁵ 223-122,f1,b4

⁶ 223-124,b106f

⁷ 349-69,f2,b46

⁸ 223-123,b638f

⁹ 223-122,f3,b42

den konkrete sag var tale om, idet ministeriet forudsatte, at kommunen retteligt henviste til støttebekendtgørelsens § 37, stk. 6.¹

Den 1. august 2001 rejste Farum Kommune over for Indenrigsministeriet spørgsmål om tilsynsrådsmedlemmerne Georg Miksas og Finn Hansens habilitet.²

”Farum Kommune skal herved anmode Indenrigsministeriet om en udtalelse om:

- a) hvorvidt et tilsynsrådsmedlem, der tidligere er domfældt i landsretten for, i sin egenskab af tilsynsrådsmedlem, at have truffet en ulovlig afgørelse overfor en kommune, efterfølgende bør betragtes som inhabil i sager vedrørende den samme kommune? Kopi af dommen vedlægges.

Indenrigsministeriet bedes endvidere oplyse, om det pågældende tilsynsrådsmedlems stemmeafgivning efter domfældelsen er af betydning for vurderingen af spørgsmålet om inhabilitet.

- b) Hvorvidt et tilsynsrådsmedlem, der, forud for en sags afgørelse og inden sagens omstændigheder er bragt til hans kundskab, udtaler sig som beskrevet i vedlagte artikel fra Berlingske Tidende den 27. juli 2001, må antages at være inhabil og derfor afskåret fra at deltage i behandlingen af den pågældende sag?”

Samme dag klagede medlem af tilsynsrådet, Karin Falkencrone (V), til Indenrigsministeriet over ”forretningsgangen i tilsynsrådet”. I klagen henvistes til, at materiale om ungdomsboligsagen, der skulle behandles af tilsynsrådet den 2. august 2001, først var modtaget den 1. august 2001 kl. 11.30, og at der dermed ikke var tilstrækkelig tid til at forberede sig.³

Den 2. august 2001 gav Farum Kommune Boligselskabet Farumsødal betinget skøde på et delareal på 3.744 m² af ejendommen. Overtagelsesdagen var den 1. maj 2001, og prisen var som tidligere aftalt 2,5 mio. kr. Handelen var alene betinget af ejendommens udstykning. Vedrørende forurening fremgik det af skødets § 7, at ejendommen var tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje af Frederiksborg Amt og var rensset op, således at den kunne benyttes til boligbyg-

¹ 420-98,f2,b124

² 179-42,b13. Se også bind 16, kapitel 26.7.3. om Farum Byråds brev af 9. august 2000 til tilsynsrådet med generelle bemærkninger om tilsynsrådets sagsbehandling.

³ 179-45,b7

geri, og at det mellem parterne var aftalt, at krav i forbindelse med den konstaterede forurening var køber uvedkommende.¹

Tilsynsrådet behandlede sagen den 2. august 2001. Rådets flertal udtalte bl.a., at Naturklagenævnets delafgørelse indebar, at byrådets byggetilladelse af 9. maj 2001 indtil videre ikke måtte udnyttes, hvorfor arbejder i henhold til byggetilladelsen ikke måtte udføres, og igangværende arbejder skulle indstilles. Farum Byråd havde som tilsynsmyndighed efter planlovgivningen pligt til at lægge Naturklagenævnets afgørelse herom uprøvet til grund i forbindelse med varetagelsen af sin tilsynspligt. Flertallet fandt i den forbindelse ikke grundlag for at antage, at delafgørelsen var behæftet med sådanne væsentlige mangler, at pligten til at efterleve delafgørelsen ikke bestod. Det var derfor flertallets opfattelse, at medlemmerne af Farum Byråd handlede i strid med lovgivningen ved at undlade at gribe ind som tilsynsmyndighed i sagen.

Tilsynsrådets flertal udtalte herefter, at Farum Kommune kunne foretage en række forskellige skridt til opfyldelse af Naturklagenævnets delafgørelse, nemlig at meddele ejere og brugere, at de skulle standse byggeriet, at rekvirere fogedforbud eller at politianmelde byggeriet. Rådets flertallet anmodede på den baggrund Farum Kommune om snarest at indkalde til et ekstraordinært kommunalbestyrelsesmøde for at beslutte de nødvendige skridt. Såfremt Farum Byråd ikke foretog sådanne skridt, ville tilsynsrådets flertal være indstillet på at gennemtvinge en ændret beslutning ved hjælp af tvangsbøder.²

Et mindretal i tilsynsrådet (Karin Falkencrone (V) og Arne Blom (V)) udtalte, at de ikke fandt, at tilsynsrådet kunne behandle sagen, da der var væsentlige mangler i sagsoplysningen, da forvaltningslovens regler om partshøring ikke var overholdt af Naturklagenævnet. Endvidere havde Naturklagenævnet ifølge mindretallet truffet sin beslutning på forkert grundlag, idet den partielle byplanvedtægt gav mulighed for byggeriet.

Den 6. august 2001 klagede tilsynsrådsmedlemmerne Karin Falkencrone og Arne Blom til Indenrigsministeriet.³ Klagerne anførte, at tilsynsrådets flertals beslutning den 2. august 2001

¹ 223-122,f3 b22ff

² 223-123,b662ff

³ 179-44,b48

var truffet på et mangelfuldt grundlag. Det blev endvidere anført, at der var begået en procedurefejl fra Naturklagenævnets side, idet man først sent havde foretaget partshøring af ejeren, Dansk Boligselskab, som var bygherre for ungdomsboligerne. Endelig henviste klagerne til, at tilsynsrådsmedlemmet Finn Hansen havde været inhabil, da han havde udtalt sig om sagen til Berlingske Tidende.

Ved brev af 7. august 2001 til borgmester Peter Brixtofte bad tilsynsrådet om at få oplyst, hvornår sagen ville blive behandlet i byrådet.¹

På dagsordenen for byrådsmødet den 14. august 2001 var efter anmodning fra Helene Lund (F) optaget et punkt om i forlængelse af tilsynsrådets afgørelse i sagen at anbefale, at byggeriet blev stillet i bero, og at der blev udarbejdet et forslag til ændring af lokalplanen for industrivarteret, der sendtes til høring efter sædvanlig lokalplanprocedure. Et flertal bestående af V, C og Hans Carl Nielsen (A) stemte for at udsætte behandlingen af punktet på Indenrigsministeriets afgørelse af spørgsmålet om tilsynsrådsmedlemmernes inhabilitet.²

Den 14. august 2001 meddelte Naturklagenævnet Boligselskabet Farumsødal som bygherre og ejer af ejendommen påbud om at standse byggeriet.³ Dansk Boligselskab svarede ved brev af 15. august 2001, at selskabet fandt, at påbuddet var meddelt på et forkert grundlag, og at kommunen var den relevante tilsynsmyndighed i sagen.⁴

Den 23. august 2001 traf Naturklagenævnet afgørelse i klagesagen. Naturklagenævnet fandt, at anvendelsen til ungdomsboliger ikke var omfattet af byplanvedtægtens anvendelsesbestemmelser, og at tilladelsen til at etablere ungdomsboliger indebar en større afvigelse fra planens anvendelsesbestemmelser, end der kunne tillades ved en dispensation. Byggetilladelsen af 9. maj 2001 var således ikke lovligt meddelt i relation til planloven, og da der forelå en væsentlig retlig mangel, var afgørelsen ugyldig. Fortsat byggeri, indtil der måtte foreligge retlig lovliggørelse, var således ulovligt.⁵

¹ 223-123,b672

² 337-3,f2,b163

³ 223-128,b88f

⁴ 223-122,f3,b41

⁵ 223-128,b97ff

Samme dag besvarede Indenrigsministeriet henvendelserne fra Farum Kommune og tilsynsrådsmedlemmerne Karin Falkencrone og Arne Blom.¹ Ministeriet fandt, at hverken Georg Miksas tidligere deltagelse i behandlingen af Trevang-sagen eller Finn Hansens udtalelser til Berlingske Tidende kunne begrunde inhabilitet. Ministeriet fandt heller ikke i øvrigt, at Farum Kommune i sin henvendelse havde oplyst om omstændigheder, der var egnede til at vække tvivl om de to medlemmers upartiskhed. Vedrørende klagen fra Karin Falkencrone og Arne Blom bemærkede ministeriet, at det som et led i dets tilsynsbeføjelser over for tilsynsrådene kunne tage stilling til, om tilsynsrådet havde tilsidesat regler i lovgivningen vedrørende sagsbehandlingen i tilsynsrådet, men ikke til om tilsynsrådets sagsbehandling var rimelig eller hensigtsmæssig, herunder til spørgsmål om overholdelse af god forvaltningskik. Ministeriet bemærkede endvidere, at det efter praksis var tilbageholdende med at udtale sig om lovligheden af sagsbehandlingsskridt, der knyttede sig til afgørelser eller udtalelser, som en tilsynsmyndighed endnu ikke havde færdigbehandlet. Da tilsynsrådets afgørelse var foreløbig, fandt ministeriet det på den baggrund rigtigst ikke for tiden tage stilling til, om tilsynsrådet afgav sin udtalelse af 2. august 2001 på et forsvarligt oplyst grundlag, og til om sagsmaterialet til brug for tilsynsrådets møde den 2. august 2001 kom tilsynsrådets medlemmer i hænde i tilstrækkelig god tid til, at medlemmerne kunne danne sig et forsvarligt overblik over sagen.

Den 27. august 2001 overtog miljø- og energiministeren i medfør af planlovens § 3, stk. 4, kommunens kompetence som tilsynsmyndighed i sagen, idet byggeriet ikke var standset, og idet Farum Kommune efter det for ministeriet oplyste fortsat ikke ville påse, at byggeriet blev standset. Ministeriet meddelte samme dag Boligselskabet Farumsødal påbud om at standse byggeriet med øjeblikkelig virkning.² Dansk Boligselskab bad herefter ved brev af 28. august 2001 Kay Wilhelmsen A/S om at bringe byggeriet til standsning hurtigst muligt.³

Ved brev af 28. august 2001 uddybede Farum Kommune over for By- og Boligministeriet grundlaget for beslutningen om anvendelse af underhåndsbud.⁴

¹ 179-42,b2ff og 179-44,b39ff

² 349-69,f2,b64ff

³ 349-69,f2,b67. Peter Brixtofte blev i den såkaldte hovedsag fundet skyldig efter kommunestyrelseslovens § 61 i grov tilsidesættelse af de pligter, som hans hverv medførte, ved i perioden fra den 3. juli 2001 til den 28. august 2001 at have undladt at tage de nødvendige skridt til at standse byggeriet. Hillerød Rets dom af 10. april 2007 og Østre Landsrets ankedom af 6. oktober 2009. Dommene er medtaget som bilag 9.1 og 9.2 til beretningen.

⁴ 223-122,f3,b43f

Den 4. september 2001 besluttede Farum Byråd offentlig høring af forslag til lokalplan 31.8 om et område til erhverv samt uddannelsesinstitutioner, offentlig/privat service og ungdomsboliger m.m. ved Paltholmvej samt af forslag til kommuneplantillæg nr. 4. Forslagene ville muliggøre færdiggørelse af det påbegyndte ungdomsboligbyggeri. Udkast til svar til tilsynsrådet samt udkast til stævning imod Miljø- og Energiministeriet med påstand om, at ministeriet skulle anerkende, at beslutningen om at overtage kommunens kompetence som tilsynsmyndighed var ugyldig,¹ blev samtidig godkendt af et flertal i byrådet. SF stemte imod, og Sabine Kirchmeier-Andersen (A) undlod at stemme.²

Ved telefax af 4. september 2001 til Farum Kommune udbad Nykredit Bank sig kommunens tiltræden af en vedlagt erklæring som betingelse for betaling af a conto rate på 12 mio. kr. til Kay Wilhelmsen A/S ved træk på Boligselskabet Farumsødals byggelån hos Nykredit Bank. Den vedlagte erklæring havde følgende ordlyd:

“Såfremt byggeriet af ovennævnte ungdomsboliger ikke gennemføres som ungdomsboliger med offentlig støtte efter lov om almene boliger, erklærer Farum Kommune sig indforstået med at sikre, at det ovennævnte træk på ovennævnte byggelån med tillæg af renter og evt. omkostninger indfries, herunder evt. ved at stille finansiering til rådighed for låntager.”

Farum Kommune returnerede den følgende dag erklæringen, der var blevet underskrevet af Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen.³ Der forelå hverken bevilling, rådighedsbeløb eller tillægsbevilling til den i erklæringen indeholdte garanti, der ikke havde været forelagt for kommunalbestyrelsen.⁴

Samme dag skrev Farum Kommune til tilsynsrådet og gjorde gældende, at det i den konkrete situation ikke kunne bebrejdes kommunen, at den - mens den stadig havde sine tilsynsbeføjelser - ikke skred ind over for det omhandlede byggeri, idet det var naturligt at afvente Natur-

¹ 223-124,b232ff. Senere fremkom advokaten med et revideret udkast til stævning med yderligere en påstand.

² 337-3,f2,b180f

³ 340-11,f1,b2ff

⁴ Ved Østre Landsrets anke dom af 6. oktober i den såkaldte hovedsag blev Peter Brixtofte i den anledning fundet skyldig efter straffelovens § 155, 1. pkt., om misbrug i offentlig tjeneste eller hverv af sin stilling til at krænke privates eller det offentliges ret, og Leif Frimand Jensen efter straffelovens § 157 om grov eller oftere gentagen forsømmelse eller skødesløshed i udførelsen af offentlig tjeneste eller hverv eller i overholdelsen af de pligter, som tjenesten eller hvervet medfører. Dommens side 36ff. Dommen er medtaget i beretningens bilag 9.2 til beretningen.

klagenævnets realitetsafgørelse i sagen, der var påregnet allerede medio august 2001, og idet kommunen havde taget initiativ til at få vedtaget en ny lokalplan for området.¹

Tilsynsrådet, der ikke havde modtaget svar på sine henvendelser af 2. og 7. august 2001, begærede den 6. september 2001 over for Statsadvokaten for Sjælland påtale rejst imod borgmester Peter Brixtofte i medfør af kommunestyrelseslovens § 61c. Det hedder i tilsynsrådets afgørelse herom:²

”Efter Tilsynsrådets opfattelse, kan de argumenter, som Farum Kommune har anført i sin telefax af 5. september 2001, ikke danne grundlag for, at kommunen lovligt har kunnet undlade at gribe ind over for byggeriet efter Naturklagenævnets foreløbige og endelige afgørelser.

Tilsynsrådet finder, at det måtte være klart, efter Naturklagenævnet havde truffet en foreløbig afgørelse med den virkning, at byggeriet skulle standse, at Farum Kommune ikke blot kunne sætte sig herudover ved at finde det mest rigtigt at afvente den endelige afgørelse fra Naturklagenævnet.

Tilsynsrådets retsopfattelse og grundlaget herfor fremgår af Rådets skrivelse af 2. august 2001 til Farum Byråd.

Tilsynsrådet finder ikke, at Farum Kommune på det foreliggende grundlag lovligt har kunnet undlade at varetage sin tilsynspligt med henvisning til, at der var tale om et forhold af underordnet betydning, og at Byrådet derfor ikke var forpligtet til at foranledige byggeriet standset, jf. planlovens § 51, stk. 5.

Naturklagenævnets afgørelser, som Tilsynsrådet kan henvise til, er udtryk for, at der ikke er tale om forhold af underordnet betydning.

Det fremgår af lovkommentaren til § 51 i lov om planlægning ved Anne Birte Boeck at tilsynet omfatter overholdelsen af forbud og påbud, der er udstedt af en klagemyndighed i henhold til loven, herunder udstedt af en klagemyndighed i forbindelse med en klagesags behandling eller afgørelse, jf. § 63. Det samme gælder påbud eller forbud udstedt af Miljøministeren efter § 3 stk. 4 samt påbud eller forbud, der er meddelt ved dom, jf. § 63.

Tilsynsrådet finder også, at Byrådets Indbringelse for Indenrigsministeriet af 2 af Tilsynsrådets medlemmers habilitet var uden betydning for Byrådets forpligtelse til at efterleve Naturklagenævnets afgørelser, og at til at behandle og besvare Tilsynsrådets anmodning af den 2. august 2001.

¹ 340-8,f1,b286f

² 223-123,b704ff

Tilsynsrådet har overvejet om byrådsmedlemmer der - i tidsrummet fra Naturklagenævnets midlertidige afgørelse til Miljø- og Energiministerens overtagelse af tilsynspligten - har undladt at benytte adgangen til sagsrejsning i Byrådet jf. styrelseslovens § 8, stk. 2 og § 11 samt undladt på byrådsmødet den 14. august 2001 at stemme imod udsættelse, herved må anses for groft at have tilsidesat deres pligter som byrådsmedlemmer.

Tilsynsrådet finder imidlertid ikke, at forannævnte forhold i sig selv er tilstrækkeligt til at udgøre en så grov pligttilsidesættelse, at forholdet er omfattet af § 61 c i styrelsesloven.

Tilsynsrådet har under hensyn til medieoplysningerne om de løbende, klare tilkendegivelser fra Dem som borgmester om Deres opfattelse af sagen ikke fundet grundlag for at indhente yderligere oplysninger til brug for vurderingen af, om formanden for plan- og miljøudvalget groft har tilsidesat opgaver, der påhviler ham i egenskab af udvalgsformand i forbindelse med varetagelsen af tilsynspligten efter planlovens § 51 i denne sag.

Der er derimod efter Tilsynsrådets opfattelse ikke tvivl om, at De i Deres egenskab af borgmester er ansvarlig.

En afgørelse om at efterkomme Naturklagenævnets foreløbige eller endelige afgørelse er hastende og giver ikke anledning til tvivl. De har truffet beslutning om at undlade at benytte Dem af kompetencen til at afgøre sagen efter § 31, stk. 1 i lov om kommunernes styrelse og har undladt at foranledige sagen forelagt for Byrådet.

De har endvidere undladt at foranledige Miljø- og Energiministeriets skrivelse af 18. juli 2001, om hvilke skridt kommunen har taget for at standse byggeriet, efterkommet og besvaret.

De har også undladt at foranledige beslutningsforslag om de nødvendige initiativer realitetsbehandlet i Byrådet snarest muligt efter Tilsynsrådets anmodning herom af den 2. august 2001. Som nævnt ovenfor finder Tilsynsrådet ikke, at der kan lægges afgørende vægt på de af Dem anførte betragtninger i telefax af 5. september 2001.

De har også undladt at foranledige fornødne initiativer taget som følge af Naturklagenævnets underretning af kommunen i egenskab af tilsynsmyndighed om det til bygherren meddelte påbud om standsning.

De har endelig undladt at besvare Tilsynsrådets brev af den 7. august 2001 inden for den givne frist.

Deres udtalelser i forbindelse med den omfattende mediedækning af sagen bestyrker efter Tilsynsrådets mening grundlaget for at anse Deres håndtering af sagen for at være en grov tilsidesættelse af de pligter, der påhviler Dem som borgmester i Farum Kommune.

Såfremt De i en periode har haft forfald, og borgmesterhvervet har været varetaget af næstformanden, vil De ikke kunne drages til ansvar for den pågældende periode.

Tilsynsrådet ønsker fortsat at blive orienteret herom, såfremt bygherren rejser krav om erstatning mod Farum Kommune.

For foranstående afgørelse stemte på Tilsynsrådets møde i dag formanden, stiftamtmand Christian Trønning, Finn Hansen (C) og Georg Miksa (S).

Karin Falkencrone (V) og Arne Blom (V) stemte imod afgørelsen, fordi de mente, at Kommunen har handlet i overensstemmelse med den byplan, der foreligger for området, hvorefter Kommunen har beføjelse til efter et skøn at tillade det omhandlede byggeri.”

Ved brev af 25. september 2001 meddelte By- og Boligministeriet Farum Kommune, at ministeriet på baggrund af en byggesagkyndigs besigtigelse fandt, at byggeriet nu måtte anses for standset.¹

Den 15. oktober 2001 indbetalte Farum Kommune til Landsbyggefonden ca. 3 mio. kr. i grundkapitallån svarende til 7 % af byggeriets anskaffelsessum.² Den 16. oktober 2001 spurgte Landsbyggefonden By- og Boligministeriet, om fonden kunne udbetale grundkapital til ungdomsboligbyggeriet. By- og Boligministeriet svarede den 17. oktober 2001, at ministeriet endnu ikke havde taget stilling til, hvorvidt udbudsreglerne var overholdt, og at ministeriet fandt det rigtigst, at fonden afventede ministeriets afgørelse af, hvorvidt der ville kunne ydes offentlig støtte til byggeriet. By- og Boligministeriet fremsendte kopi af svaret til Farum Kommune.³

Den 25. oktober 2001 ophævede Miljø- og Energiministeriet beslutningen om at overtage Farum Kommunes kompetence som tilsynsmyndighed i sagen. Ministeriet lagde herved vægt på, at byggeriet var standset, og at byrådet havde offentliggjort et forslag til lokalplan som indebar, at byggeriet kunne genoptages, hvis lokalplanen blev vedtaget endeligt.⁴

¹ 223-124,b137

² 223-122,f2,b231

³ 223-124,b176f

⁴ 223-122,f1,b8f

Den 4. december 2001 vedtog et flertal i Farum Byråd endeligt lokalplan 31.8¹ og kommuneplantillæg nr. 4, idet SF stemte imod.²

Ved brev af 16. december 2001 klagede Kurt Jacobsen³ til Naturklagenævnet over kommunens vedtagelse af lokalplan 31.8.⁴

Farum Kommunes advokat fakturerede den 3. januar 2002 kommunen 476.177,75 kr. for advokatbistand vedrørende ungdomsboligsagen i perioden 4. juli 2001 til 21. december 2001.⁵

Den 21. januar 2002 afgjorde Erhvervs- og Boligstyrelsen, at der ikke kunne ydes offentlig støtte til ungdomsboligbyggeriet. Styrelsen fandt, at Farum Kommunes begrundelse for at acceptere, at bygherren havde indgået aftale på grundlag af underhåndsbud - at entreprenøren havde påtaget sig ganske særlige opgaver - savnede reelt indhold, idet entreprisekontrakten ikke med hensyn til omfang og indhold af entreprenørens kontraktmæssige ydelser adskilte sig fra sædvanlige totalentreprisekontrakter. Støttebekendtgørelsens § 32, stk. 1, og 37, stk. 6, var således ikke opfyldt, og Farum Kommunalbestyrelse havde ikke været berettiget til på statens vegne at give tilsagn til bygherren efter almenboliglovens § 115. Byggeriet var herefter ikke omfattet af reglerne i kapital 9 i almenboligloven, og der kunne ikke ydes offentlig støtte til byggeriet. Det af Farum Kommunalbestyrelse meddelte tilsagn ville derfor ikke komme til udbetaling.⁶ Styrelsens beslutning om ikke at yde støtte var forinden forelagt for og godkendt af økonomi- og erhvervsministeren den 16. januar 2002.⁷

Borgmester Peter Brixtofte havde den 23. januar 2002 et møde med økonomi- og erhvervsministeren om sagen.⁸

Ved brev af 27. januar 2002 anmodede SF's byrådsgruppe i Farum Byråd om tilsynsrådets vurdering af sagsbehandlingen i Farum Kommune vedrørende statsstøtte til ungdomsbolig-

¹ 110-14,f2,b99ff

² 337-3,f2,b256f,

³ Medforfatter til hvidbogen om tilsynsmyndighedernes rolle i Farum-sagen.

⁴ 180-12,b76ff

⁵ 420-98,f3,b8ff

⁶ 223-122,f1,b31f

⁷ 211-2,f2,b70ff

⁸ 211-2,f2,b66f

byggeriet på Rugmarken i Farum.¹ SF ønskede herunder en vurdering af spørgsmålet om sanktioner efter styrelseslovens § 61 c og om erstatningsansvar efter § 61 stk. 3.

Ved mail af 28. januar 2002 klagede Alf Blume over de ekstraudgifter, der var eller ville blive påført Farum Kommune ved beslutningen om byggeriet af ungdomsboligerne.²

Den 13. februar 2002 bad tilsynsrådet Farum Kommune om at oplyse, om sagen ville indgå i de kommende undersøgelser af muligt ulovlige forhold i Farum Kommune, eller om sagen bedst behandlede uafhængigt heraf.³

Ved brev af 21. februar 2002 anmodede advokat J. Korsø Jensen på vegne Farum Kommune økonomi- og erhvervsministeren om at foranledige Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelse af 21. januar 2002 genoptaget og ændret, således at den af Farum Kommune bevilgede støtte kom til udbetaling. Det blev herved gjort gældende, at afgørelsen var i strid med fast praksis gennem mere end 10 år for bevilling og udbetaling af støtte i tilfælde, hvor der havde været anvendt underhåndsbud.⁴

Den 2. april 2002 blev der afholdt et møde med deltagelse af repræsentanter for Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet og Farum Kommune. Efter kommunens fremsendelse af supplerende materiale til Økonomi- og Erhvervsministeriet med breve af 9. og 11. april 2002 svarede økonomi- og erhvervsministeren ved brev af 30. maj 2002, at der efter hans opfattelse ikke med styrelsens afgørelse af 21. januar 2002 kunne siges at være sket en ændring af praksis vedrørende anvendelse af reglerne for underhåndsbud ved opførelse af støttet byggeri. Ministeren henviste til, at mulighederne for at anvende underhåndsbud i det almene byggeri var meget begrænsede, og at betingelserne herfor ikke var opfyldt i sagen, da entreprenørens kontraktmæssige forpligtelser ikke adskilte sig fra sædvanlige totalentreprisekontrakter. Ministeren fandt på den baggrund ikke, at der var grundlag for at foranledige Erhvervs- og Boligstyrelsens afgørelse ændret.⁵

¹ 256-2,b245

² 256-2,b246

³ 256-2,b583ff

⁴ 136-1,f4,b61ff

⁵ 136-1-4,b200f

I brev af 23. maj 2002 bekræftede Dansk Boligselskab, at en af Kay Wilhelmsen A/S fremsendt forfalden faktura ikke kunne betales, da det ikke længere var muligt at trække på byggelånet i Nykredit Bank.¹

Den 19. juni 2002 præciserede tilsynsrådet i et brev til Farum Kommune, at der i forbindelse med ungdomsboligbyggeriet skulle tages stilling til spørgsmålet om, hvorvidt medlemmer af Farum Byråd havde truffet ulovlige beslutninger, der gav tilsynsrådet grundlag for sanktionsanvendelse efter styrelseslovens § 61, stk. 3, § 61, stk. 4, eller § 61 c. Tilsynsrådet bemærkede, at man ville finde det hensigtsmæssigt, at denne sag indgik i den uvildige advokat- og revisorundersøgelse om forholdene i Farum Kommune.²

Den 25. juni 2002 besluttede Farum Byråd, at sag skulle indgå i den uvildige advokat- og revisorundersøgelse, og tilsynsrådet satte sagen i bero på udfaldet heraf.³

Den 12. juli 2002 bekræftede Kort- og Matrikelstyrelsen, at matr.nr. 13 gh, Farum by Farum, (herefter benævnt Rugmarken 39) med et areal på 3.694 m² var udstykket fra matr.nr. 13 fh smst. (herefter benævnt Rugmarken 37).⁴

Ved brev af 16. juli 2002 ansøgte Farum Kommune økonomi- og erhvervsministeren om dispensation, således at der kunne gives støtte til byggeriet uanset, at betingelserne for anvendelse af underhåndsbud ikke var opfyldt.⁵

Ved brev af 18. juli 2002 klagede Farum Kommune til Folketingets Ombudsmand over Erhvervs- og Boligstyrelsens behandling af sagen.⁶

Den 23. juli 2002 traf Naturklagenævnet afgørelse i klagesagen vedrørende vedtagelsen af lokalplan 31.8. Nævnet gav klageren medhold i, at tilvejebringelse af et kommuneplantillæg, der bevirkede en sådan fravigelse af den i kommuneplanens hovedstruktur fastlagte bolig- og

¹ 223-122,f2,b104

² 256-2,b480f

³ 256-2,b250

⁴ 485-104,b482

⁵ 211-2,f1,b428ff

⁶ 162-42,f1,b9ff

erhvervsudvikling som i den foreliggende sag, som alt overvejende hovedregel forudsatte både ændring af hovedstrukturen og forudgående offentlighed. Nævnet bemærkede herefter, at ændringen vedrørende erhvervsområdet alene medførte, at der på det nugældende plangrundlag blev åbnet mulighed for etablering af miljøfølsom anvendelse i form af ungdomsboliger, uddannelsesinstitutioner mv. i en begrænset del af et enkelt delområde. Hertil kom, at muligheden var udnyttet ved opførelse af ungdomsboliger, og at der i den forbindelse havde været så stor omtale af netop dette projekt, at en yderligere offentlighedsperiode ikke kunne antages at få nogen materiel betydning, og at det efter Naturklagenævnets opfattelse derfor i denne sag ville forekomme aldeles formalistisk at kræve, at planproceduren skulle gå om. Naturklagenævnet fandt derfor ud fra en sammenfattende vurdering af de konkrete omstændigheder ikke, at der forelå en mangel, der bevirkede, at kommuneplantillægget og lokalplanen var ugyldige.¹

Folketingets Ombudsmand svarede den 29. juli 2002 Farum Kommune, at han på grund af kommunens fornyede henvendelse til ministeren den 16. juli 2008 ikke på indeværende tidspunkt fandt det hensigtsmæssigt at tage stilling til sagen. Ombudsmanden bad kommunen om at afvente ministerens svar, før kommunen tog stilling til, om der var grundlag for at klage til ham på ny.²

I brev af 2. august 2002 til Farum Kommune meddelte Kay Wilhelmsen A/S, at byggeriet var stoppet.³

Efter møder mellem Farum Kommune og Økonomi- og Erhvervsministeriet den 15. august 2002 og 21. august 2002 fastholdt ministeriet afgørelsen af 30. maj 2002, idet man samtidig overvejede andre mulige løsninger, der kunne sikre anvendelse af boligerne som ungdomsboliger. Det blev således på mødet den 21. august 2002 bragt op, om byggeriet kunne færdiggøres med støtte efter ombygningsreglerne i almenboliglovens § 115.⁴

¹ 180-12,b3ff

² 162-42,f1,b7f

³ 223-122,f4,b120

⁴ 211-2,f1,b395ff og 572f

Efter besigtigelse af ejendommen den 26. august 2002 skønnede Told og Skats grundpriskon-
sulent ejendommens handelsværdi som privat udlejningsbyggeri, støttede andelsboliger eller
ejerlejligheder til 18 mio. kr.¹

Den 11. september 2002 standsede Kay Wilhelmsen A/S sine betalinger. Baggrunden var, at
Sø- og Handelsrettens skifteret samme dag havde udsat afgørelse om konkurs i anledning af
konkursbegæring indgivet den 28. og 29. august 2002.²

Ved brev af 30. september 2002 anmodede Farum Kommune Landsbyggefonden om at få
tilbagebetalt det af kommunen indbetalte grundkapitallån, idet kommunen henviste til, at det
nu så ud til at ligge fast, at der ikke ville kunne opnås støtte til opførelsen af ungdomsboli-
gerne. Kommunen ville samtidig drage omsorg for, at det af kommunen meddelte tilsagn
bortfaldt.³

På et møde i Økonomi- og Erhvervsministeriet den 8. november 2002 med deltagelse af re-
præsentanter for Farum Kommune blev muligheden for støtte til færdiggørelse af bygningen
som ungdomsboliger efter ombygningsreglerne i almenboliglovens § 115 på ny drøftet.⁴ Ved
brev af 27. november 2002 til Økonomi- og Erhvervsministeriet efterlyste Farum Kommune
ministeriets udspil til en afslutning af sagen.⁵

I et notat af 6. december 2002 vurderede Økonomi- og Erhvervsministeriet, at der ville kunne
ydes støtte til byggeriet efter reglerne i almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 5, om erhvervelse
med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme med henblik på etablering af al-
mene ungdomsboliger. Ved beregningen af anskaffelsessummen ville ejendommen imidlertid
kun kunne indgå med den offentlige ejendomsvurdering.⁶

¹ 136-1,f5,b483ff

² 349-48,b59f

³ 136-1,f5,b19ff

⁴ 211-2,f1,b372ff

⁵ 211-2,f1,b353

⁶ 211-2,f1,b338ff

Ved brev af 16. december 2002 anmodede Farum Kommunes advokat Boligselskabet Farumsødal om snarest at deponere købesummen på 2,5 mio. kr. for grunden.¹ Boligselskabets advokat svarede ved brev af 17. december 2002, at man p.t. ikke havde mulighed herfor.

Ved brev af 19. december 2002 orienterede Økonomi- og Erhvervsministeriet Farum Kommune om, at ministeriet arbejdede på en løsning, hvorefter færdiggørelse af byggeriet kunne ske efter ombygningsreglerne i almenboligloven.²

Ved brev af 16. januar 2003 tog Farum Kommune over for Boligselskabet Farumsødal forbehold om at ophæve handelen vedrørende boligselskabets køb af Rugmarken 39.³

Økonomi- og Erhvervsministeriets brev af 19. december 2002 blev forelagt for Farum Kommunes økonomiudvalg den 21. januar 2003. Der var enighed om at svare Økonomi- og Erhvervsministeriet, at kommunen var positiv over for en løsning som skitseret i ministeriets brev af 19. december 2002.⁴ Borgmesteren svarede ministeriet i overensstemmelse hermed den 27. januar 2003.⁵

Den 31. marts 2003 ophævede Farum Kommune over for Boligselskabet Farumsødal handelen under henvisning til den manglende deponering af købesummen og tilbagekaldte det betingede skøde fra tinglysning.⁶

Med brev af 3. april 2003 fremsendte Dansk Boligselskab til Farum Kommune ansøgningsskema (skema A) vedrørende støtte til færdiggørelse af ungdomsboligerne som ombygningsprojekt. Anskaffelsessummen for byggeriet var opgjort til 47,9 mio. kr. hvoraf prisen for ejendommen udgjorde 31,5 mio. kr.⁷

Den 4. april 2003 forelå den uvildige advokat- og revisorundersøgelses delberetning vedrørende ungdomsboligbyggeriet. Undersøgelsen konkluderede, at der forelå et erstatnings-

¹ 223-125,b195

² 211-2,f1,b334

³ 223-125,b184f

⁴ 336-5,f3,b35

⁵ 211-2,f1,b330

⁶ 223-125,b164f

⁷ 136-1,f5,b114f

grundlag i relation til forhenværende borgmester Peter Brixtofte og tidligere ordførende direktør Leif Frimand Jensen, men at der endnu var ikke konstateret noget tab. Det måtte endvidere antages, at den nødvendige subjektive tilregnelser forelå for at gøre et krav gældende for en del af det tab, der måtte konstateres. Igangsætningen af byggeriet fandtes derimod ikke at kunne give anledning til erstatningskrav mod andre medlemmer af Farum Byråd eller andre kommunalt ansatte.¹

Den 9. maj 2003 afholdtes et møde i Farum Kommune med deltagelse af repræsentanter for Økonomi- og Erhvervsministeriet og Nykredit Bank. Ministeriets repræsentanter understregede, at ejendommen alene kunne medtages med den offentlige vurdering ved opgørelsen af byggeriets anskaffelsespris, hvis der skulle ydes støtte efter almenboligloven. Nykredit Bank, der med et tilgodehavende på 27 mio. kr. ville lide tab ved en sådan løsning, tilkendegav at ville overveje sagen.²

Ved brev af 27. maj 2003 til Folketingets Ombudsmand forespurgte Farum Kommune, hvornår ombudsmanden forventede at træffe afgørelse om den af kommunen den 18. juli 2002 indgivne klage.³ Folketingets Ombudsmand svarede ved brev af 18. juni 2003, at han fandt det mest korrekt ikke at undersøge sagen på indeværende tidspunkt. Ombudsmanden henviste herved til, at Erhvervs- og Boligstyrelsen havde oplyst, at den sammen med Farum Kommune og parterne i sagen overvejede andre løsningsmuligheder. Ombudsmanden bad kommunen om at afvente udfaldet heraf, før kommunen tog stilling til, om der var grundlag for at klage til ham.⁴

Ved anklageskrift af 23. juni 2003 blev der i forbindelse med den såkaldte hovedsag rejst tiltale imod Peter Brixtofte principalt for overtrædelse af straffelovens § 155 subsidiært styrelseslovens § 61 c, stk. 1, ved ikke at opfylde pligten efter planlovens § 51 til at påse overholdelse af planloven og derved foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, idet han havde undladt at tage de nødvendige skridt til at standse byggeriet.

¹ 110-14,f1,b5f

² 136-1,f5,b123f

³ 162-42,b4

⁴ 162-42,b2f

Den 4. juli 2003 blev der på ny afholdt et møde mellem Farum Kommune, Nykredit Bank og Økonomi- og Erhvervsministeriet, hvor mulighederne for en løsning af sagen blev drøftet. Parterne enedes om at anmode Told og Skat om en vurdering af ejendommen i henhold til vurderingslovens § 4.¹ Told og Skat vurderede efter besigtigelse den 6. oktober 2003 ejendommen til 20 mio. kr.²

Den 4. november 2003 afholdtes et møde mellem Farum Kommune, Dansk Boligselskab og Nykredit Bank. Efter yderligere drøftelser mellem parterne blev der opnået enighed om, at kommunen skulle udbyde ejendommen til salg med henblik på afgivelse af tilbud fra en af Nykredit Bank i forvejen godkendt køber. Nykredit Bank fastholdt i den forbindelse, at banken fortsat agtede at gøre garantien på 12,5 mio. kr. gældende over for kommunen til dækning af sit tab.³

Den 11. februar 2004 afgav Statsamtet København, Tilsynet, hvortil sagen ved tilsynsreformen pr. 1. januar 2004 var overgået, en udtalelse om spørgsmålet om eventuelt erstatningsansvar. Af udtalelsen fremgår bl.a.:⁴

”Ad 1) Borgmesterens beføjelser.

Det fremgår af den uvildige undersøgelse, kommissoriepunkt 9.3, at Peter Brixtofte den 7. maj 2001 forlangte en ændring i forvaltningens notat, dateret den 2. maj 2001, til Plan- og Miljøudvalget for så vidt angår plangrundlaget. Det fremgår ligeledes, at Peter Brixtofte i fællesskab med Leif Frimand uden saglig begrundelse afskar udvalgsbehandlingen forud for underskrivelsen af skema A og B.

Det fremgår endvidere af den uvildige undersøgelse, kommissoriepunkt 9.3, at Peter Brixtofte og Leif Frimand underskrev skema A og B, uden at Byrådets beslutning af 24. april 2001 indeholdt den fornødne bevilling eller delegation af beslutningskompetence til Peter Brixtofte.

En borgmester har ikke i sin egenskab af øverste daglige leder af kommunens administration, jf. lov om kommunernes styrelse § 31, stk. 2 (den nugældende § 31, stk. 3) nogen indholdsmæssig kompetence udover den, som han er udstyret med i sin egenskab af formand for kommunalbestyrelsen og formand for økonomiudvalget.

¹ 485-104,b353

² 136-1,f5,b491

³ 485-104,b408ff

⁴ 256-9,b11ff

Efter lov om kommunernes styrelse tilkommer der således ikke borgmesteren nogen indholdsmæssig instruktionsbeføjelse overfor udvalgene eller forvaltningens arbejde for udvalgene. Dermed har en borgmester ikke nogen ret til at diktere sageres materielle indhold. En borgmester kan dermed heller ikke afgøre sager på udvalgenes vegne, medmindre sagen har en sådan hastende karakter, at den ikke kan nå at blive forelagt, hverken udvalget, udvalgsformanden eller kommunalbestyrelsen, jf. Preisler og le Maire, Lov om kommunernes styrelse med kommentarer, 2000, s. 143, kommentaren til § 31, stk. 1.

Tilsynet finder på den baggrund, at Peter Brixtofte har overskredet sin kompetence som borgmester dels ved at give forvaltningen pålæg om udarbejdelse af et ændret notat til Plan- og Miljøudvalget, og dels ved at afskære udvalgsbehandlingen af skema A og B.

Tilsynet finder endvidere, at underskrivelsen af skema A og B, hvorved Farum Kommune påføres økonomiske forpligtelser, er sket uden bevillingsmæssig hjemmel og at daværende borgmester Peter Brixtofte ved underskrivelsen uden at have bevilling har handlet i strid med lov om kommunernes styrelse § 31, stk. 2 (nugældende § 31, stk. 3), hvoraf det fremgår, at han som borgmester havde pligt til som formand for kommunalbestyrelsen at sørge for, at ingen udgift blev afholdt uden bevilling, jf. § 40, stk. 2 (uændret), hvoraf det fremgår, at bevillingsmyndigheden alene er hos byrådet.”

Vedrørende eventuelt erstatningsansvar for Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen bemærkede tilsynet, at Farum Kommune i forbindelse med straffesagen havde indtalt erstatningskrav mod begge for et eventuelt tab som følge af det manglende fornødne plangrundlag, og at tilsynet på den baggrund ikke fandt anledning til at foretage sig videre.

Med hensyn til eventuelt erstatningsansvar for medlemmer af plan- og miljøudvalget og byrådet udtalte tilsynet:

”Den uvildige undersøgelse, kommissoriepunkt 9.3.3, konkluderer, at igangsætning af byggeriet ikke kan give anledning til erstatningskrav mod medlemmer af Farum Byråd eller nuværende kommunalt ansatte, foruden daværende borgmester Peter Brixtofte og daværende ordførende direktør Leif Frimand.

Den uvildige undersøger har på det oplyste grundlag vurderet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at Plan- og Miljøudvalgets flertal burde have indset, at der var tale om en ulovlig beslutning.

Til grund for denne vurdering anføres bl.a., at det første dispensationsnotat ikke klart eller entydigt oplyste, at Farum Byråd ikke under nogen omstændigheder kunne dispensere i den konkrete situation. Det kan derfor ifølge den uvildige un-

dersøger ikke afvises, at Plan- og Miljøudvalgets medlemmer, hverken vidste eller burde vide, at det ændrede notat af 8. maj 2001's forslag til beslutning var ulovlig.

På baggrund af den manglende klarhed fandt den uvildige undersøger ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at udvalgsmedlemmerne burde have indset, at der var tale om en ulovlig beslutning.

Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt har under sagens behandling haft individuelle samtaler med følgende medlemmer af Plan- og Miljøudvalget i 2001: Sabine Kirchmeier Andersen (A), Lars Gram (V) og Eric Christensen (F). Om indholdet af disse samtaler henvises til nedenfor under sagens baggrund.

På grundlag af den uvildige undersøgelses resultater og samtalerne med ovennævnte finder Tilsynet at kunne lægge til grund, at Plan- og Miljøudvalgets medlemmer fik udleveret to dispensationsnotater, der havde forskellige konklusioner.

Dette må som udgangspunkt antages at give udvalgsmedlemmerne anledning til, at der udvises særlig agtpågivenhed.

På grundlag af sagens oplysninger, er det Tilsynets opfattelse, at udvalgsmedlemmerne må have været klar over, at det sidste notat var behandlet efter Peter Brixtoftes indblanding i sagen.

Det er endvidere Tilsynets opfattelse, at det i det første dispensationsnotat klart angives, at ungdomsboligprojektet på Rugmarken 37 ikke af forvaltningen skønnes i overensstemmelse med byplanvedtægternes bestemmelser, hvorfor der skal tilvejebringes en lokalplan og derved foretages nabohøringer.

Selv om notatet i de sidste afsnit vurderer den situation, at opførelsen sker inden for byplanvedtægten, så afvises dette, idet byggeriet i så fald skulle være omfattet af bygningsreglementets bestemmelser for boligbyggeri, der betegnes som uforeneligt med planbestemmelserne i det pågældende erhvervsområde.

Det kan dog på baggrund af notatets udformning ikke afvises, at opfattelsen blandt de medlemmer af udvalget, der stemte for beslutningen i Byrådet, har været kendetegnet ved, at der ikke var tale om ulovligheder, fordi problemerne kunne løses ved en række dispensationer.

Det kan således heller ikke afvises, at udvalgsmedlemmerne har antaget, at "den værst tænkelige" konsekvens af at give dispensationerne ville være, at der skulle gennemføres ny lokalplan med de fornødne procedurer i den forbindelse.

Det kan derfor endvidere heller ikke afvises, at de medlemmer af udvalget, der stemte for byrådets beslutning, ikke kunne forudse, at den risiko for bl.a. standsning af byggeriet, der var indeholdt i beslutningerne af 15. maj 2001, i forbindelse med iværksættelse af en ny lokalplan, for dem ikke udgjorde andet end "et midlertidigt teoretisk problem".

Referat fra Plan- og Miljøudvalgsmøde den 15. maj 2001 indicerer, at medlemmerne antog, at problemerne med det manglende plangrundlag kunne løses ved dispensationer og ny lokalplan. Ifølge referatet var der ingen af medlemmerne, der gav udtryk for, at der var tale om en ulovlig beslutning.

Selv om medlemmerne som anført skulle være ekstra agtpågivende, da der forelå et nyt notat efter "diktat" fra Peter Brixtofte, så er det Tilsynets vurdering, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan fastslås, at Plan- og Miljøudvalgets medlemmer vidste eller burde have vidst, at beslutningen var ulovlig.

Tilsynet lægger herved ligesom den uvildige undersøger vægt på den manglende entydighed og klarhed i det første dispensationsnotat med hensyn til lovligheden af iværksættelsen af byggeriet.

Sammenfattende er det således Tilsynets vurdering, at der ikke kan fastslås et ansvarsgrundlag for de medlemmer af Plan- og Miljøudvalget, der stemte for igangsættelse af byggeriet.

Som det fremgår ovenfor, finder Tilsynet endvidere heller ikke, at et eventuelt tab som følge af den midlertidige standsning af byggeriet kunne forudses som påregnelig følge af medlemmernes beslutning.

Det er på den baggrund endvidere Tilsynets opfattelse, at et eventuelt tab som følge af det manglende fornødne plangrundlag heller ikke kan tilregnes de medlemmer af Byrådet, der ikke tillige var medlemmer af Plan- og Miljøudvalget, idet disse Byrådsmedlemmer efter det oplyste ikke kan antages at have haft en større viden omkring tilvejebringelsen af det fornødne beslutningsgrundlag og konsekvenserne af den beslutning, der blev truffet den 15. maj 2001.

Tilsynet foretager sig herefter på det foreliggende grundlag ikke yderligere."

Den 17. februar 2004 tiltrådte Farum Byråd en indstilling fra plan- og ejendomsudvalget og økonomiudvalget om, at udbud af ejendommen blev iværksat i overensstemmelse med et af forvaltningen udarbejdet udkast til offentlig bekendtgørelse.¹ Ved bekendtgørelse i Frederiksborg Amts Avis den 21. februar 2004 blev ejendommen herefter udbudt til salg. Af bekendtgørelsen fremgik, at der på ejendommen var opført og delvist færdiggjort 59 boliger tilhørende tredjemand.²

Der indkom ét tilbud på ejendommen. Eremitagen Invest K/S, der havde indgået særskilt aftale med Nykredit Bank om for 11,75 mio. kr. at købe bygningerne på grunden,³ bød 4 mio.

¹ 441-2,f3,b34 og 431-9,f2,b172f

² 485-104,b37

³ 340-11,f5,b86f

kr. Tilbuddet var betinget af, at kommunen ændrede lokalplanen således, at ejendommen kunne benyttes til boliger uden offentlig støtte, at Farum Kommune forestod driften og betalte udgifterne i forbindelse med det såkaldte in-situ anlæg, der var opstillet til afhjælpning af den konstaterede grundvandsforurening, og at alle tilslutningsafgifter var betalt eller afholdtes af Farum Kommune via købesummen.¹ Efter forhandlinger enedes parterne om en pris på 3 mio. kr., idet køber overtog forpligtelsen til betaling af tilslutningsafgift på ca. 700.000 kr. til Farum Vandværk. Farum Byråd godkendte på sit møde den 17. august 2004 salget på de aftalte vilkår og gav samtidig en bevilling på 1 mio. kr. til driften af in-situ anlægget i 2005 og 2006 samt til diverse udgifter.²

Den 7. september 2004 besluttede Farum Byråd offentliggørelse af forslag til lokalplan 31.12 og forslag til kommuneplantillæg nr. 9. Formålet med forslagene var at muliggøre anvendelse af ejendommen Rugmarken 39 til helårsboliger i form af etagebebyggelse.

Den 20. december 2004 vedtog Farum Byråd endeligt lokalplan 31.12 og kommuneplantillæg nr. 9.³ Endeligt skøde blev underskrevet for kommunen den 22. december 2004 og for Eremitagen K/S den 29. december 2004.⁴ Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen skete den 1. februar 2005, og købesummen på 3 mio. kr. blev herefter betalt med check fremsendt til kommunen med brev af 2. februar 2005.⁵ Ejendommen blev kort efter videreoverdraget og er efterfølgende udstykket i ejerlejligheder.⁶

På sit møde den 26. april 2005 behandlede Farum Byråd anlægsregnskab vedrørende ejendommen. Af dagsordenens sagsfremstilling fremgik, at der ved kommunens køb af ejendommene ved en fejl ikke var søgt om anlægsbevilling. Byrådet besluttede på den baggrund at meddele en anlægsbevilling på 6.810.465,35 kr. i udgift vedrørende købet.

Afværgeindsatsen imod benzinformuren pågik frem til april 2006 for Farum Kommunes regning. Udgifterne til opgravning, bortkørsel og deponering af forurenede jord var ca. 1,1 mio.

¹ 485-104,b32

² 441-11,f2,b12ff

³ 590-3,b38

⁴ 485-104,b3ff

⁵ 590-3,b2

⁶ 340-11,f5,b11ff og 105

kr. og til drift af in-situ anlægget ca. 1 mio. kr.¹ Da ejendommen rettidigt var tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje, kunne forureningen have været fjernet i dette regi uden omkostning for kommunen. Puljen bidrager imidlertid ikke til frivillige oprydninger som den af Farum Kommune gennemførte.² Frederiksborg Amts Miljøafdeling godkendte den 14. august 2006 den gennemførte afværgeindsats.³

Ejendommen Rugmarken 37 blev efter offentligt udbud solgt i 2011.

Jørn Frederiksen, der var teknisk direktør i Farum Kommune fra 1. januar 1998, forklarede som vidne i Kriminalretten i Hillerød den 22. maj 2005 om hovedsagens forhold 4:⁴

”Vidnet deltog ikke i affattelsen af Lene Sierckes notat af 2. maj 2001, men fik det til orientering via e-mail. Først på aftenen den 7. maj blev han ringet op af borgmesterchauffør Mogens Laursen, der anmodede ham om at henvende sig til Erik Frandsen og bringe denne til et møde på rådhuset kl. 20 med borgmesteren. ... Brixtofte var rasende over, at notatet af 2. s.m. var sendt til planudvalgets medlemmer og sagde, at han kom fra et Venstregruppemøde på Brdr. Ox, hvor Mogens Hovgaard havde spurgt, hvad det var for noget. Brixtofte slog i bordet og var rasende over, at forvaltningen ikke havde rettet notatet ind efter byrådets vedtagelse af 24. april. Vidnet og Frandsen blev direkte truet med fyring og fik besked på at gå og ændre notatet, så det kom i overensstemmelse med byrådets beslutning. Vidnet svarede, at han mente, at notatet var i orden, og at han havde drøftet spørgsmålet med kommunens jurister og Europlan, som alle var enige herom. Brixtofte sagde, at han havde læst lokalplanen, at han var parat til at gå til Højesteret med det, og at han havde vundet alle retssager indtil nu. Han pålagde dem at være færdige senest kl. 11 næste formiddag. Da vidnet blevet alene med Frandsen, fastholdt han på ny sin egen opfattelse over for denne, men Frandsen bad ham sende den fra Lene Siercke modtagne mail til Frandsens private Pc'er i hjemmet, og så ville han se på det. Vidnet er klar over, at Frandsen arbejdede en stor del af natten på sagen og kl. 3 sendte det første udkast til borgmesterens sekretær Vita Hansen med en bemærkning om, at han var træt og ville fortsætte om formiddagen. Kl. 10.30 sendte Frandsen det andet udkast, og kl. 11 gik vidnet og Frandsen sammen til borgmesterens kontor. Frimand Jensen var på ny til stede. Brixtofte udtrykte tilfredshed over, at det nu var bragt i orden, og sagde, at det var et rigtigt godt notat, som ville indgå i materialet. Både vidnet og Frandsen fik et kram, hvilket vidnet nu karakteriserer som et Judaskram, idet Vita Hansen næste dag sagde til vidnet, at han ikke skulle deltage i flere møder om køb og salg af ejendomme, selv om han fortsat skulle udføre papirarbejdet.”

¹ 485-100,b319ff

² 420-65,b177

³ 223-126,b118

⁴ 238-99,b247-242

Jørn Frederiksen har over for kommissionen forklaret:¹

”Der skete nogle ting i kommunen, der medførte, at vidnet havde nogle uoverensstemmelser med borgmesteren omkring slutningen af 2001. Det var blandt andet på grund af vidnets rolle i ungdomsbolig-sagen. Byggeriet af ungdomsboligerne skulle oprindeligt ske på Marie Kruse skolens grund, men planen blev ændret på grund af nogle lokalplansforhold, og ungdomsboligerne skulle nu bygges i et erhvervsområde. Borgmesteren og byrådets flertal mente ikke (SF var imod) der var problemer i at opføre boliger i et erhvervsområde, selv om lokalplanen sagde noget andet. Vidnet var ikke enig i den beslutning, og forvaltningen udarbejdede et notat, der gav udtryk for, at opførelse af boligerne ville være i strid med lokalplanens bestemmelser. Vidnet sagde også, at han ikke ville være med til noget, der stred mod en lokalplan. Derfor blev han degraderet.

...

Han havde været involveret i byggeriet på den måde, at han blev kaldt til møde med borgmesteren og Leif Frimand Jensen. Det var omkring 2001, da Kay Wilhelmsen havde fået påbud om at stoppe byggeriet. Han fik forklaret, at Kay Wilhelmsen var stoppet, og han og Jesper Lysel, der stod for vedligeholdelsen af kommunens bygninger, skulle komme med forslag til, hvad Kay Wilhelmsens folk så kunne lave, mens byggeriet stod stille, så borgmesteren på den måde undgik et sagsanlæg om erstatning fra Kay Wilhelmsen på grund af byggestopet. Herefter havde vidnet et møde med Jesper Lysel, som havde en liste over vedligeholdelsesarbejder, der ikke var blevet bevilget, men som var et udtryk for afdelingens ønske om arbejder, man gerne ville have udført. Jesper Lysel og vidnet kørte herefter rundt i kommunen med Kay Wilhelmsens formand, hvor de så på det arbejde, der skulle udføres, og bad om et tilbud på arbejderne. Blandt disse var også den gamle del af rådhusets bygninger, der var kalket. Den nye del af rådhuset var bygget af mursten. Vidnet og Jesper Lysel modtog fra Kay Wilhelmsen et tilbud på de foreslåede arbejder og fremlagde det for borgmesteren. De havde drøftet, om det var en ny aktivitet, der krævede ny bevilling. Borgmesteren satte et ”flueben” og et ”OK” som godkendelse², og borgmesteren sagde, at pengene skulle betales for at undgå et erstatningskrav fra Kay Wilhelmsen, så det ville ophæve hindringen og krævede derfor ikke bevilling. Arbejdet var ikke af en sådan størrelse, at det krævede udbud. Normalt ville kommunen nok have indhentet et kontroltilbud fra to forskellige håndværkere, for eksempel til kalkning af rådhuset ville man have spurgt to malermestre/murere. Det gjorde man ikke i dette tilfælde.

...

Adspurgt om Kay Wilhelmsens priser for det ”erstatningsarbejde”, han skulle udføre ved stop af ungdomsboligbyggeriet, var rimelige, forklarede vidnet, at han i samråd med Jesper Lysel havde vurderet priserne som konkurrencedygtige og fornuftige. Vidnet foreslog ikke, at der skulle indhentes kontrolbud, da han bare opfattede det som en ordre, at det var Kay Wilhelmsen, der skulle stå for disse

¹ 316-66

² Vidnet har som dokumentation fremlagt den fysiske fremsendelseskopi af tilbuddet forsynet med ”flueben” og ”OK”.

ekstraarbejder. Når man fik en ordre fra borgmesteren om at køre ud sammen med Kay Wilhelmsen og hans mand for at kikke på de ejendomme, der trængte til vedligeholdelse, og fik tilbud fra Kay Wilhelmsen, som så blev accepteret af borgmesteren, gjorde man bare, som man blev bedt om og fik arbejdet udført.”

Mogens Beier, der fra 1. september 1997 var ansat i Farum Kommune som juridisk konsulent, har forklaret: ¹

”Vidnet havde et nyt ”slagsmål” med Peter Brixtofte i forbindelse med udvidelse af fritidshjemmet ”Regnbuen”. Ved udvidelsen mente Peter Brixtofte igen, at det ikke var nødvendigt at lave en ny lokalplan. Det, mente vidnet, var nødvendigt. Det endte med, at Peter Brixtofte bøjede sig. Det var sidste gang, han gjorde det. Senere kom der andre sager, eksempelvis med ungdomsboligerne, hvor Peter Brixtofte ikke bøjede sig for kravet om ny lokalplan, hvilket så senere gav store problemer.”

Hans Jørgen Brink, der var økonomichef i Farum Kommune, har forklaret, ²

”at ministeriet pludseligt og efter kommunens opfattelse uretmæssigt trak sit tilsagn om støtte til ungdomsboligerne tilbage. Kay Wilhelmsen, der havde sat arbejdskraft af til byggeriet, kunne som følge heraf ikke beskæftige den afsatte arbejdskraft. Borgmester Peter Brixtofte satte derfor Kay Wilhelmsen i gang med en række andre opgaver, så der ikke skulle opstå problemer for kommunen i forhold til Kay Wilhelmsen. Borgmesteren bestemte, at der ikke skulle søges om tillægsbevilling i den anledning.

...

Kay Wilhelmsen var blevet temmelig gode venner med Peter Brixtofte. Derfor satte borgmesteren efter byggestoppet bare Kay Wilhelmsen i gang med andre projekter, så Kay Wilhelmsens håndværkere fortsat havde noget at lave. Der blev ikke søgt tillægsbevilling, fordi projektet gik i gang ”hu hej”. Vidnet mener ikke, at Kay Wilhelmsen havde noget krav mod kommunen. Vidnet husker ikke, om han direkte har talt med Peter Brixtofte om at søge tillægsbevillinger i den forbindelse. Vidnet fik af Leif Frimand Jensen at vide, at det var Peter Brixtofte, der satte Kay Wilhelmsen i gang.”

Carsten Lehrman, der 1. oktober 2000 blev ansat som regnskabschef i Farum Kommune og fra 1. februar 2001 til 15. december 2001 var økonomidirektør, har forklaret, ³

”at posten i 2001 regnskabet på Kommunale Ejendomme med et overforbrug i forhold til budgettet på 9.819.000 kr. vedrørte byggeriet af ungdomsboligerne, der

¹ 316-51

² 316-32

³ 316-35

blev påbegyndt i sommeren 2001. Da ministeriet ikke ville give tilskud, stoppede byggeriet. Det blev herefter på en eller anden måde aftalt med Kay Wilhelmsen, at han så skulle arbejde for kommunen på andre byggerier. Vidnet ved ikke, om denne aftale blev kompenseret ved, at der ikke blev afholdt udgifter som bevilget på andre byggesager. Ungdomsboligerne var en anlægsomkostning. Som kommune skulle man give et tilskud til byggeriet, men vidnet mener ikke, at det var kommunen, der skulle stå for hele udgiften, da det ikke, så vidt han husker, var kommunen, der byggede ungdomsboligerne.”

Tilsynsrådsmedlem Karin Helene Falkencrone (V) har forklaret:¹

”Foreholdt udskrift af tilsynsrådets møde den 2. august 2001,² om ungdomsboligerne og adspurgt om habilitetsspørgsmål vedrørende medlemmer af tilsynsrådet forklarede vidnet, at hun husker sagen klart. Vidnet mener, at man er inhabil, når man i pressen på forhånd har tilkendegivet sin opfattelse af en sag. Det var efter hendes opfattelse en rent politisk sag, der aldrig burde have været i tilsynsrådet. Det er hendes fornemmelse, at Finn Hansen mange gange selv indhentede oplysninger, før sagerne kom til behandling i tilsynsrådet. Statsamtmanden skulle have afvist denne sag, og det gjorde ikke indtryk på hende, at han ikke mente, at Finn Hansen var inhabil.

Vidnet havde siddet med plansager i Frederiksborg Amtsråd fra 1994-1998 og havde læst den relevante lokalplan fra Farum igennem, og der stod om områdets benyttelse, ”eller hvad byrådet måtte skønne”. Vidnet kunne også huske kommuneplanen. Den var ikke blevet bremset i landsplanredegørelsen. Formuleringen i lokalplanen måtte betyde, at Farum Kommune havde selvstændig ret til at skønne inden for rammerne af den kommunale selvbestemmelse.

På spørgsmål om vidnet havde drøftet sagen med nogen i Farum Kommune, svarede vidnet, at hun havde haft kontakt til Flemming Oppfeldt og Peter Brixtofte. Det var dem, der gjorde vidnet opmærksom på den omtalte passus i lokalplanen. Hun tror også, at Leif Frimand Jensen var med. Derfor bragte hun det op på mødet i tilsynsrådet.

Adspurgt om hvordan kontakten til Flemming Oppfeldt, Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen var kommet i stand forklarede vidnet, at Arne Blom som hendes partikollega havde gjort hende opmærksom på kommuneplanens ordlyd og spurgt, om hun ville med til mødet om sagen. Det var usædvanligt og første og eneste gang hun havde deltaget i et sådant møde forud for behandlingen af en sag i tilsynsrådet. Mødet blev afholdt i Farum Park en dag ca. kl. 13, hvor personerne fra Farum Kommune gav dem papirerne og forklarede om kommunens syn på sagen.

Adspurgt om hvorvidt vidnet havde noget indtryk af, om Arne Blom mødtes med politikere fra Farum Kommune mere jævnligt, forklarede vidnet, at det var hendes indtryk at det for Arne Blom, som jo boede i Farum, var naturligt, at han havde

¹ 316-177

² 663-13,b21-22

kontakt til partikolleger der. Vidnet og Arne Blom telefonerede forud for møderne om sager fra de kommuner, de selv kom fra, og hvis der havde været en sag fra Fredensborg-Humblebæk, ville Arne Blom også have haft kontakt med hende herom.

Adspurgt af kommissionen om hvorvidt vidnet på det efterfølgende møde i tilsynsrådet, hvor sagen behandlede, gjorde opmærksom på, at hun havde haft en forudgående kontakt med den kommune, klagen vedrørte, forklarede vidnet, at det gjorde hun ikke. Det er vidnets opfattelse, at den fremgangsmåde var gængs, og det er hendes indtryk, at de enkelte kommuners borgmestre generelt kontaktede tilsynsrådets medlemmer om sager.”

Tilsynsrådsmedlem Arne Blom (V) har forklaret:¹

”Et medlem af tilsynsrådet havde valgt i pressen at kommentere sagen, før den skulle behandles i tilsynsrådet. Det blev vidnet vred over. Christian Trønning mente ikke, at Finn Hansen var inhabil, men ud fra vidnets egen moral, mente han ikke, at Finn Hansen burde have udtalt sig til pressen. Vidnet husker også, at der var spørgsmål om Georg Miksas habilitet, men han husker ikke, hvorfor spørgsmålet blev rejst eller baggrunden herfor. Han husker heller ikke, hvorfor han mente, der var væsentlige mangler ved sagens oplysning. Baggrunden for at han havde indvendinger og rejste spørgsmålene var, at han gennem pressen havde fået den opfattelse, at man godt kunne bygge ungdomsboliger det pågældende sted. Når byggeriet ikke skulle ligge inde i selve industriområdet, og der i kvarteret i forvejen lå et byggemarked, en kirke og en butik fra Jysk Sengetøjslager, fandt han det således oplagt, at der godt kunne bygges ungdomsboliger. Der forelå en gammel beslutning i byrådet om, at byggerier langs vejen skulle være facadeløs. I øvrigt mente han, at det var en god ide med ungdomsboliger.

...

Foreholdt Karin Falkencrones forklaring forklarede vidnet, at han ikke mener, det er rigtigt. Det er korrekt, at vidnet gjorde Karin Falkencrone opmærksom på, at der forelå en lokalplan for det område, hvor ungdomsboligerne skulle opføres. Adspurgt om hvorvidt vidnet konkret havde drøftet sagen med Flemming Oppfeldt, Leif Frimand Jensen og Peter Brixtofte, som det følger af Karin Falkencrones forklaring, forklarede vidnet, at han mener ikke at have siddet i et møde og diskuteret ungdomsboliger med de omtalte personer. Når Karin Falkencrone har forklaret som refereret, må der nok være noget om det, men han husker det ikke. Fra sin tid som byrådsmedlem vidste han, at der var en lokalplan på området. Det kan være på den baggrund, han har diskuteret ungdomsboliger med Karin Falkencrone.”²

Tilsynsrådsmedlem Finn Hansen (C) har forklaret:³

¹ 316-176

² 316-209

³ 316-180

”Foreholdt udskrift af tilsynsrådets møde den 2. august 2001,¹ og adspurgt om hvorvidt Arne Blom og Karin Falkencrone oplyste på dette møde, at de havde holdt møde med bl.a. Peter Brixtofte og drøftet sagen, forklarede vidnet, at det gjorde de ikke, ikke engang da han direkte spurgte dem om det. Hvis der var nogen, der var inhabile, var det dem, for de havde fået insider-viden af Peter Brixtofte. Vidnet vidste godt, hvad der foregik, og spurgte direkte Arne Blom, om han havde haft møde med Peter Brixtofte om sagen, og Arne Blom svarede ”ikke en meter”. Vidnet havde et godt forhold til Arne Blom, han sad ved siden af ham til tilsynsmøderne. Vidnet kunne se de papirer, som Arne Blom sad med, og skriften var ikke Arne Bloms egen. Vidnet har siden set skriften på et par kvitteringer. Det var ikke en pæn skrift. Den slags var ikke normal procedure.

Foreholdt at Karin Falkencrone har forklaret for kommissionen, at den slags kontakter var sædvanlige og naturlige, forklarede vidnet, at det var bestemt ikke tilfældet, og at så har Karin Falkencrone ikke læst grundlaget for tilsynsrådets arbejde. Hvis der skulle være kontakt mellem en kommune og tilsynsrådet, skulle det ske via embedsværket. Arne Blom sluttede af med ”småmiddage” sammen med Peter Brixtofte, og det kom ikke bag på vidnet. Vidnet havde også fået invitationer af Peter Brixtofte til fodboldkampe og udlandsrejser til den store verden, som han sagde pænt nej tak til, men der var andre, der ikke sagde nej.”

Flemming Oppfeldt, byrådsmedlem for Venstre, har forklaret,²

”at han havde drøftet sagen om ungdomsboligerne med Karin Helene Falkencrone og Arne Blom i 2001. Han har ikke diskuteret andre sager. Det havde hidset vidnet op, at et andet medlem af tilsynsrådet end de nævnte forinden havde udtalt sig i Frederiksborg Amtsavis om sagen, før den skulle behandles i tilsynsrådet.”

Tidligere statsamtmand Christian Trønning har forklaret:³

”Navnlig Farum-sagerne gav anledning til diskussion i rådet, især i 2001. Tilsynsrådets 2 Venstre-medlemmer var i en række sager ikke enige med flertallet og valgte derfor i flere tilfælde at dissentiere. Venstremedlemmerne stemte bl.a. for ikke at påtale noget i Rugmarksvej-sagen, der handlede om bygning af ungdomsboliger i et erhvervsområde. Tilsynsrådets flertal fandt, at det krævede en ændring af plangrundlaget, hvilket kommunen havde bestridt. Venstre-medlemmerne støttede kommunens retlige vurdering.”

Peter Brixtofte blev efterfølgende i den såkaldte hovedsag dømt for overtrædelse af straffelovens § 155, 1. pkt., ved i forbindelse med sagen ikke at have opfyldt sine pligter efter planlo-

¹ 663-13,b21-22

² 316-217

³ 316-156

ven. I Østre Landsrets anke dom af 6. oktober 2009 hedder det i landsrettens begrundelse blandt andet:

”Peter Brixtoftes samlede kompromisløse adfærd under hele sagsforløbet må efter landsrettens opfattelse sidestilles med aktiv handling med det formål at ignorere Naturklagenævnets indgriben og derved udvirke, at byggeriet blev gennemført uantastet. Peter Brixtofte havde som borgmester et ansvar for det støttede byggeris lovlighed. Landsretten finder det herefter ubetænkeligt at lægge til grund, at Peter Brixtofte siden begyndelsen af juli 2001 herved kontinuerligt misbrugte sin stilling som borgmester i Farum Kommune til at krænke det offentlige ret.

Peter Brixtofte findes således under de foreliggende omstændigheder at have gjort sig skyldig i overtrædelse af straffelovens § 155, 1. pkt., ved ikke på noget tidspunkt før Naturklagenævnets afgørelse af 23. august 2001 og Miljø- og Energiministeriets overtagelse af tilsynsmyndigheden den 27. august 2001 af egen drift eller via kommunalbestyrelsen at have søgt byggeriet standset. Der findes ikke tilstrækkeligt grundlag for at henføre forholdet under § 155, 2. pkt.”

12.3.2.10. Farum Gydevej 62, Rugmarken 7 og Gammelgårdsvej 10

På sit møde den 8. juni 1999 bemyndigede Farum Byråd borgmesteren til at købe ejendommen Farum Gydevej 62, der var blevet tilbudt kommunen af ejeren Marius Petersen A/S. Villkårene for handelen, herunder prisen, fremgik ikke af sagsfremstillingen i byrådsprotokollen, ligesom det ikke fremgik, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke ifølge protokollen givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.¹ Formålet med købet var ifølge byrådsprotokollens sagsfremstilling at sikre kommunen indflydelse på ejendommens fremtidige anvendelse. Købesummen var ifølge skøde dateret 16. juni 1999 aftalt til 16.729.972 kr. og grundarealet var 23.703 m².² Køber var i skødet opfordret til at undersøge grunden for forurening. Måtte grunden vise sig at være forurennet, kunne køber ved meddelelse herom inden 1. juli 1999 træde tilbage fra handelen. I bevillingsoversigten i kommunens regnskab for 1999 er anført, at der på byrådsmødet den 8. juni 1999 var givet en samlet bevilling på 16.932.000 kr. til købet af ejendommen.³

Den 3. august 1999 tiltrådte byrådet en indstilling fra borgmesteren om at udbyde ejendommen til salg til den bedst mulige pris, idet det samtidig præciseredes, at den fremtidige udnyt-

¹ 337-1,f2,b110

² 223-135,b10ff

³ 203-10,f5,b47

telse af ejendommen skulle opfylde kravet om en forskønnelse af industrikvarteret. Udbuddet af ejendommen blev bekendtgjort ved annonce i Frederiksborg Amts Avis den 14. august 1999.¹

Ejendommen Farum Gydevej 62 blev udstykket i to ejendomme på henholdsvis 11.452 m² (13 er Farum by, Farum, herefter Farum Gydevej 62) og 11.508 m² (13 gg Farum by, Farum, Farum, herefter Farum Gydevej 64), idet et mindre areal på 341 m² ved arealoverførsel blev sammenlagt med en tredje ejendom (13 fh Farum by, Farum).²

Den 3. september 1999 skrev borgmester Peter Brixtofte til vognmand Michael Henriksen:

”Med henvisning til dit brev af 16. august 1999 samt efterfølgende møder på Rådhuset og besigtigelser på ejendommene skal Farum Kommune herved bekræfte følgende aftaler:

Michael Henriksen køber af Farum Kommune delnr. 1 af matr.nr. 13 er, Farum By, beliggende Farum Gydevej 62, 3520 Farum på i alt 11.452 m² i henhold til vedlagte udstykningsforslag fra Landinspektørfirmaet Brüel & Boe, Farum. Prisen for ovennævnte ejendom andrager

Kr. 8.326.500,00

Beløbet er eksklusiv udmatrikuleringsomkostninger, som iflg. landinspektør vil andrage ca. kr. 50.000 for hele matr.nr. 13 er. Når de endelige omkostninger er kendt, vil disse blive forholdsmæssigt fordelt på de enkelte delnumre.

Samtidig er aftalt, at Farum Kommune køber af Michael Henriksen, matr.nr. 16 bg, Farum By, beliggende Rugmarken 7, 3520 Farum på i alt 1.747 m² i henhold til ejendommens matrikelkort.

Prisen for ovennævnte ejendom andrager Kr. 1.750.000,00

Differencen på ovennævnte beløb andrager Kr. 6.576.500,00

i Farum Kommunes favør, og du bedes venligst indbetale beløbet ved check til Farum Kommune, eller overføre beløbet til vor konto i BG Bank, Farum afdeling, Rådhusstorvet 1, 3520 Farum, reg. Nr. 0283 konto nr. 197-01-01787 senest fredag den 10. september 1999.

Farum Kommune vil som aftalt foretage berigtigelse af begge handler, idet vi bemærker at omkostningerne herved betales forholdsmæssigt af køberne i forhold til købesummer.

¹ 337-1,f2,b150

² 420-93,b306

Aftalen bedes venligst bekræftet på vedlagte kopi af nærværende skrivelse, og returneret til Farum Kommune i medfølgende frankerede svarkuvert.”¹

De omhandlede aftaler ses ikke behandlet i hverken økonomiudvalg eller byråd.

Ved brev af 22. september 1999 imødekom Farum Kommune en anmodning fra Michael Henriksen om udskydelse af betalingsfristen til den 1. oktober 1999.²

Michael Henriksen anmodede ved brev af 17. april 2000 under henvisning til kutyme om et afslag i købesummen vedrørende Farum Gydevej 62 på 1.097.000 kr. grundet mangler ved jordbundsforholdene. I et notat af 11. maj 2000 fra forvaltningen er det anført, at der ikke var juridisk grundlag for kravet, der i givet fald skulle imødekommes pr. kulance.³ Denne vurdering er ikke refereret i sagsfremstillingen til byrådet. Heri er det anført, at en opgørelse fra Michael Henriksen over udgifterne til forberedelse af grunden til det planlagte byggeri viser en samlet ekstra omkostning på 1.097.000 kr., og at Drift & Anlæg indstiller, at Farum Kommune, ”som der er kutyme for i den slags handler, indrømmer køberen et afslag i den aftalte købesum på et tilsvarende beløb”. Byrådet tiltrådte på sit møde den 6. juni 2000 indstillingen om at give det krævede afslag.⁴

Farum Rigssalsforening (Jehovas Vidner) afgav den 6. juni 2000 over for Farum Kommune tilbud om overtagelse af Rugmarken 7 ved mageskifte med foreningens ejendom beliggende Gammelgårdsvej 10. Kommunen skulle betale en byttepris på 1,25 mio. kr., idet prisen for ejendommene blev fastsat til henholdsvis 1,75 mio. kr. og 3 mio. kr.⁵ Mageskiftet blev tiltrådt af Farum Byråd den 10. oktober 2000. Der blev ikke taget stilling til, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke givet bevilling til de med mageskiftet forbundne omkostninger. Vedrørende den fremtidige anvendelse af ejendommen Gammelgårdsvej 10 fremgår af protokollen alene, at denne skulle forelægges forligspartierne til godkendelse.⁶ Michael Henriksens overdragelse af ejendommen

¹ 223-64,b5

² 223-64,b7

³ 583-2,b13

⁴ 337-2,f2,b129

⁵ 420-100,b9f

⁶ 337-2,b185

Rugmarken 7 til kommunen var ikke blevet berigtiget, og skøde på ejendommen blev den 6. juni 2001 meddelt direkte fra Michael Henriksen til Farum Rigssalsforening.¹

Den 30. januar 2001 bemyndigede byrådet borgmesteren til at færdigforhandle og endeligt berigtige salg af ejendommen Farum Gydevej 64 til Milcom A/S for 8,5 mio. kr. Af sagsfremstillingen fremgik, at ejendommen havde været udbudt til salg i efteråret 2000, og at selskabet efter forhandling havde afgivet et bindende tilbud om køb af ejendommen for denne pris.² I samme møde besluttede byrådet under næste punkt på dagsordenen at bemyndige borgmesteren til ”at forhandle en lejekontrakt på plads mellem Farum Kommune og ejeren af Gammelgårdsvej 88, Firmaet Milcom A/S”³, jf. herom nedenfor i afsnit 12.3.2.19.

Den 26. oktober 2001 indgik kommunen aftale med direktøren for Milcom A/S, Kenneth Soldal Nielsen, om salg af ejendommen Farum Gydevej 64 til ham eller ordre. Af den indgåede købsaftale fremgik, at købesummen var aftalt til 8.326.500 kr. med overtagelse ved sælgers underskrift af købsaftalen. Det fremgik endvidere, at ejendommen skulle byggemodnes for købers regning, idet dog sælger skulle betale for ekstraomkostninger indtil 1,5 mio. kr. ekskl. moms på grund af bløde bundforhold, for eksempel ekstraomkostninger til rømning af muld, udgravning til kælder, udgravning til rendefundamenter, bortkørsel af overskudsjord, udgravning til ekstrarundering af rendefundamenter, udgravning til terrændæk, indbygning af opfyld/stabilisering og nødvendig ekstrarundering i henhold til foretaget jordbundsundersøgelse angående blød jord. Udover disse udgifter skulle sælger betale enhver ekstraudgift ved eventuelt forurennet jord.⁴ Disse for kommunen byrdefulde vilkår ses ikke at have været forelagt for byrådet til godkendelse. Betinget skøde, hvori overtagelsesdagen var fastsat til den 12. november 2001, blev underskrevet af Kenneth Soldal Nielsen som køber den 25. november 2001 og for Farum Kommune den 4. januar 2002.⁵ Kommunen meddelte køber endeligt skøde den 6. marts 2002.⁶

¹ 110-10,f2,b253ff

² 337-3,f2,b39

³ 337-3,f2,b40

⁴ 420-93,b298ff

⁵ 420-93,b276ff

⁶ 420-93,b274

Ved brev af 6. marts 2002 afregnede advokat John Lademann på vegne køber købesummen med 6.617.173 kr., idet der modregnedes 9.327 kr. vedrørende afsætning af grunden ved skel-pæle, 1.500.000,00 kr. vedrørende jordudskiftning og ekstrarundering og 200.000 kr. vedrørende ekstraomkostninger i forbindelse med omlægning af afløbsledninger til Lucernemarken og etablering af regnvandsbassin. I brevet opgjordes ekstraudgifter i forbindelse med jordudskiftning, muldafrømning, ekstrarundering, pilotering, afsætning af grunden samt til etablering af regnvandsbassin og omlægning af regn- og spildevandsledninger til Lucernemarken til 3.795.006,24 kr., herunder et anslået beløb på 1.250.000 kr. til udskiftning af ca. 14.000 m³ jord som følge af en konstateret muldlomme.¹

Brevet indeholdt endvidere følgende forbehold:

”A. Udgifter til udskiftning af den konstaterede muldlomme, idet køber er gjort bekendt med at kommunen har foretaget den meget uheldige opfyldning. Der er fyldt et 2.00-3.00 m. tykt blandet ler-/jordlag oven på et 0.20-0.40 m. tykt muldlag over et areal på ca. 3.000 m² netop der hvor den store lagerhal skal opføres. Det underliggende muldlag skal fjernes fordi det er sætningsgivende og dette arbejde vurderes at beløbe sig til ca. 1.200.000,00 kr. Hertil kan der komme udgifter til ekstrarundering på grund af dybden til fast bund.
B. Udgifter til opdeling af grunden i 2 matrikler.”

Ved brev af 7. marts 2002 anmodede Farum Kommune om dokumentation og oplysning om hjemmelsgrundlaget for modregningen på 200.000 kr. Samtidig afviste kommunen på det foreliggende grundlag det af advokat John Lademann tagne forbehold.²

De opståede problemer blev drøftet på møder mellem parterne den 18. og 25. marts 2002.³ I notat af 8. april 2002, der blev fremsendt til advokat John Lademann, konkluderede ingeniør Jens Haagentoft fra det rådgivende ingeniørfirma Jørgen Wessberg A/S, at en foretagen opfyldning med overskudsjord fra nabogrunden medio år 2000 ikke kunne have haft nogen indflydelse på de aktuelle funderingsforhold, og at der således intet belæg var for, at Farum Kommune hæftede for udgifter ud over de, der fulgte direkte af parternes aftale.⁴

¹ 420-93,b263f

² 420-93,b66

³ 420-93,b8f og 103f

⁴ 420-93,b74

Ved brev af 17. marts 2003 anmodede advokat Henrik B. Sanders på vegne Farum Kommune om omgående betaling af beløbet på 200.000 kr.¹

Advokat John Lademann afviste ved brev af 17. marts 2003 kravet, idet han henviste til en vedlagt redegørelse af 4. september 2002 med bilag fra Øllgaard Rådgivende Ingeniører A/S. Heraf fremgik, at Erik Frandsen, Farum Kommune, på et møde mellem parterne den 18. januar 2002, hvor spørgsmålet om udgifter til etablering af regnvandsbassin og omlægning af regn- og spildevandsledninger til Lucernemarken blev drøftet, havde foreslået, at kommunen betalte køber 200.000 kr. til dækning af disse udgifter, hvilket var blevet accepteret af køber.²

På sit møde den 6. september 2005 behandlede Farum Byråd anlægsregnskaber vedrørende køb og salg af ejendommen. Af dagsordenens sagsfremstilling fremgik, at der ved kommunens køb af ejendommen ved en fejl ikke var søgt om anlægsbevilling. Byrådet besluttede på den baggrund at meddele en anlægsbevilling til købet på 17.007.936,88 kr.³ Vedrørende salget af Farum Gydevej 62 til vognmand Michael Henriksen blev der givet en anlægsbevilling på 6.866.498,57 kr. i indtægt (idet prisen for kommunens køb af ejendommen Rugmarken 7 herved var fratrukket) og 1.166.726 kr. i udgift, herunder 1.097.000 kr. vedrørende afslag i prisen som følge af jordbundsforholdene.⁴ Endelig blev der vedrørende salget af Farum Gydevej 64 til Kenneth Soldal Nielsen (Milcom A/S) givet en anlægsbevilling på 6.617.173 kr. i indtægt og 474.643,03 kr. i udgift.⁵ På grundlag af anlægsregnskabet kan det konkluderes, at kravene om henholdsvis betaling af de modregnede 200.000 kr. og hæftelse for udgifter til udskiftning af jord efterfølgende gensidigt er blevet frafaldet.

På mødet den 6. september 2005 behandlede byrådet endvidere spørgsmålet om anlægsregnskab for kommunens køb af ejendommen Rugmarken 7. Af byrådsprotokollens sagsfremstilling fremgik:

”I forbindelse med kommunens salg af Farum Gydevej 62 - del 1 til Michael Henriksen, blev der under forhandlingerne indgået aftale om, at Farum Kommune

¹ 420-93,b21

² 420-93,b35f

³ 517-11,b27f

⁴ 517-11,b29f

⁵ 517-11,b31f

købte Rugmarken 7 af Michael Henriksen. Det kan ikke ses, at byrådet har givet bemyndigelse til mageskiftet af Rugmarken 7.

Værdien af Rugmarken 7 blev fastsat til 1.750.000 kr. Beløbet blev modregnet i Michael Henriksens køb af Farum Gydevej 62 - del 1.

Rugmarken 7 indgik efterfølgende i et mageskifte med Jehovas Vidner. Ved mageskiftet erhvervede Jehovas Vidner Rugmarken 7 for 1.750.000 kr. og Farum Kommune erhvervede Gammelgårdsvej 10.

Kommunen nåede aldrig at tage skøde på ejendomme Rugmarken 7 efter erhvervelsen fra Michael Henriksen og inden mageskiftet med Jehovas Vidner.

Isoleret set kan der ikke aflægges særskilt anlægsregnskab for ejendommen Rugmarken 7, idet ejendommen ikke har været oprettet som en anlægssag. Købspris og salgspris er blevet modregnet i forbindelse med salg og køb af andre ejendomme. Købs og salgspris vil derfor afspejle sig i anlægsregnskaberne på henholdsvis salg af Farum Gydevej 62 - del 1 og køb af Gammelgårdsvej 10.”

Byrådet besluttede herefter at tage til efterretning, at Rugmarken 7 var indgået i et mageskifte ved henholdsvis salget af Farum Gydevej 62 og købet af Gammelgårdsvej 10.¹

Endelig besluttede byrådet på samme møde at sælge ejendommen Gammelgårdsvej 10.² Ejendommen, der som nævnt ovenfor var erhvervet af kommunen i 2000 for 3 mio. kr., blev solgt til brug for en lægeklinik for 2.530.000 kr.

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om mageskiftet af ejendommene Gammelgårdsvej 10 og Rugmarken 7:³

”Tilsynsrådet kan konstatere, at Farum Kommunes medvirken til mageskiftet skete for at hjælpe Jehovas Vidner, samt at forvaltningen anså Gammelgårdsvej 10 for velegnet til kommunale formål.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at der ved mageskiftet er varetaget et lovligt kommunalt formål.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 68, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt tilbud.

¹ 517-11,b33f

² 517-11,b48 og 203-17,b36

³ 255-10,f2,b19f

Det fremgår af udbudsbekendtgørelsen § 2, stk. 3, at offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifter med tilsynsmyndighedens samtykke.

Der ses ikke at have været søgt samtykke til mageskiftet hos Tilsynsrådet.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Farum Byråd ses ikke have meddelt bevilling til handelsomkostningerne i forbindelse med mageskiftet.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved købet af mageskiftet.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at omkostninger forbundet med gennemførelsen af handlerne ikke i alle tilfælde er medtaget i bevillingerne.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3, at enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes udgiften skal finansieres.

Differencebetalingen på 1.750.000 kr. er bevilget ved tillægsbevilling. Det fremgår ikke af bevillingen, hvorledes udgiften til differencebetaling skulle finansieres.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3 derved er blevet tilsidesat ved mageskiftet Gammelgårdsvej 10 og Rugmarken 7.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget kritikken vedrørende de bevillingsmæssige forhold til efterretning og vil søge at tilsikre, at gældende regler på området fremover overholdes.

Mageskiftet ses ikke at være behandlet på økonomiudvalgsmøde, men på plan- og miljøudvalgsmøde.”

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om salget af ejendommen Farum Gydevej 62:¹

”Det følger af officialprincippet, at en sag skal være så tilstrækkeligt oplyst, at en forsvarlig afgørelse kan træffes.

Det er Tilsynsrådets vurdering, at de oplysninger der fremgik ved bevillingstidspunktet er mangelfulde.

¹ 255-10,f2,b21f

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at der ikke i alle tilfælde for Byrådet synes at have foreligget tilstrækkelige oplysninger til, at beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom har kunnet træffes på et forsvarligt grundlag, samt at Farum Byråd fremover vil være særligt opmærksom på, at der foreligger fornødne oplysninger, forinden beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom træffes.

Tilsynsrådet har på det foreliggende grundlag ikke mulighed for at be- eller afkræfte, om Farum Gydevej 62 har været udbudt til salg, som det fremgår af protokollen fra Farum Byråds møde den 30. januar 2001.”

12.3.2.11. Mageskifte af Farum Hovedgade 96 og Farum Hovedgade 54

På sit møde den 8. juni 1999 gav Farum Byråd borgmesteren bemyndigelse til at optage forhandlinger med Boligselskabet Farumsødal (Dansk Boligselskab) med henblik på at få nyopført en fritidsklub (ca. 500 m²) i tilknytning til Solvangskolen. I forhandlingerne skulle indgå Farum Kommunes generhvervelse af Sejlgårdens stuehus beliggende Farum Hovedgade 96, som nu var ejet af Dansk Boligselskab, og nedlæggelse af fritidsklubben ”Skarnbassen” beliggende Farum Hovedgade 54 og overførelse af ejendommen til andet formål, - salg eller udlejning.¹

Der blev herefter afholdt et møde den 29. juni 1999 med deltagelse af repræsentanter for Farum Kommune, Boligselskabet Farumsødal og Dansk Boligselskab. Det blev på mødet aftalt at foretage et mageskifte pr. 1. november 1999, således at ejendommen Farum Hovedgade 96 blev overdraget til Farum Kommune, og ejendommen Farum Hovedgade 54 blev overdraget til Dansk Boligselskab. Det blev samtidig aftalt, at Boligselskabet Farumsødal overtog to nye idrætsfritidshjemsklubber, der var under projektering på området bag den østlige side af Farum Stadion til opførelsessummen, og den integrerede institution ”Valhalla”.²

Der var på ejendommen Farum Hovedgade 54 tinglyst en forkøbsret for ejeren af naboejendommen Farum Hovedgade 52. Sidstnævnte ejendom var siden udstykket i ejerlejligheder, og ejerforeningen besluttede på sin generalforsamling den 23. marts 2000, at foreningen ikke ville gøre forkøbsretten gældende, men at man gerne ville kompenseres for at give afkald herpå. Ejerforeningen foreslog et beløb i størrelsesordenen 10.000 kr.³ Borgmester Peter Brix-

¹ 337-1,f2,b122

² 420-104,b66f

³ 420-104,b50

tofte svarede ved brev af 7. april 2000, at Farum Kommune selvfølgelig gerne ville bidrage med et beløb til for eksempel en festlig julefrokost i ejerforeningen. Kommunen betalte her- efter 10.000 kr. til ejerforeningen.¹ Der ses ikke at have foreligget bevilling hertil.

Endeligt magelægsskøde med gensidig overtagelsesdag den 1. november 1999 blev under- skrevet for Farum Kommune den 11. juli 2000 og for Dansk Boligselskab den 5. august 2000. Af skødet fremgik blandt andet, at Farum Hovedgade 96 pr. 1. januar 1999 var vurderet til 1.900.000 kr. og Farum Hovedgade 54 til 2.150.000 kr., og at ejendommene blev overdraget vederlagsfrit. Samtlige omkostninger til skøde, stempel og landinspektør skulle ifølge skødet betales af Farum Kommune.² Disse udgifter blev betalt af Farum Kommune den 23. august 2000 med i alt 50.006,25 kr.³

Sagen havde ikke været forelagt for byrådet på ny efter den i byrådsmødet den 8. juni 1999 meddelte bemyndigelse.

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om mageskiftet af ejendommene:⁴

”Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 68, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt tilbud.

Det fremgår af udbudsbekendtgørelsen § 2, stk. 3, at offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifte med tilsynsmyndighedens samtykke.
Der ses ikke at have været søgt samtykke til mageskiftet hos Tilsynsrådet.

Farum Byråd ses alene at have bemyndiget daværende borgmester Peter Brixtofte til at forhandle Farum Kommunes generhvervelse af Farum Hovedgade 96 og sælge eller udleje Farum Hovedgade 54.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at denne bemyndigelse ikke omfatter indgåelse af mageskiftet og at daværende borgmester Peter Brixtofte har handlet udenfor be- myndigelse derved at have indgået aftale om mageskiftet.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må af- holdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Handelsomkostningerne i forbindelse med mageskiftet er ikke bevilget af byrådet.

¹ 420-104,b46

² 420-104,b27ff

³ 420-104,b15

⁴ 255-10,f2,b25

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved mageskiftet.”

12.3.2.12. Køb, udlejning og salg af Farum Hovedgade 80 B

På sit møde den 3. august 1999 bemyndigede byrådet borgmesteren til at købe den gennem ejendomsmægler udbudte ejendom Farum Hovedgade 80B på de udbudte vilkår. Formålet med købet var angivet som byplanmæssige årsager. Vilkårene, herunder prisen, fremgik ikke af byrådsprotokollens sagsfremstilling. Det fremgik heller ikke, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.¹ I oversigten over tillægsbevillinger i kommunens regnskab for 1999 er anført, at der på byrådsmødet den 3. august 1999 er givet en bevilling til købet på 2.435.000 kr.²

Købsaftale, hvori prisen for ejendommen var fastsat til 2,4 mio. kr. og overtagelsesdagen til den 1. september 1999, blev underskrevet for kommunen den 16. august 1999 og af sælger, Verner Engelbreth, den 17. august 1999.³ Ejendommen, der var en blandet beboelses- og forretningsejendom, var pr. 1. januar 1998 vurderet til 970.000 kr.⁴ Erhvervslejligheden var udlejet til frisørsalon for en årlig leje på 96.000 kr.⁵ Beboelseslejligheden blev af Farum Kommune pr. 15. september 1999 udlejet til Michael Elbæk for en årlig leje på 68.400 kr.⁶ Michael Elbæk havde pr. 1. juli 1999 indgået spillerkontrakt med Farum Boldklub A/S og var i forlængelse heraf pr. samme dato blevet ansat i Farum Kommune.⁷ Lejemålet ophørte pr. 1. juni 2000.⁸

Lars Wismann, borger i Farum, klagede den 11. februar 2000 til Indenrigsministeriet blandt andet over kommunens dispositioner vedrørende ejendommen Farum Hovedgade 80B. Kla-

¹ 337-1,f2,b153

² 203-10-5,b48

³ 510-45,b2ff

⁴ 510-45,b34

⁵ 420-91,b188

⁶ 175-72,b86ff

⁷ 326-48,b1f. Jf. Nærmere herom i bind 5, kapitel 8.

⁸ 302-42,b12

gen blev den 2. marts 2000 af Indenrigsministeriet videresendt til Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt,¹ der den 10. marts 2000 anmodede kommunen om en udtalelse om sagen.²

Den 15. marts 2000 skrev Peter Brixtofte til tilsynsrådet bl.a.:³

”Skal Tilsynsrådets brev læses således, at Tilsynsrådet ukritisk gør Lars Wismanns grove beskyldninger til Tilsynsrådets?

Dette ønsker vi svar på, inden vi skal vurdere, med vores advokater, konsekvenserne af disse beskyldninger.”

Tilsynsrådet svarede den 17. marts 2000 bl.a.:⁴

”Tilsynsrådet anmodede den 10. marts 2000 Farum Byråd om en udtalelse i anledning af en klage over Farum Kommunes erhvervelse af luksusejerboliger for senere udlejning til udvalgte borgere og klage over kommunaludlodning af pengepræmier til betalingsidrætsstævner.

Tilsynsrådet citerede klagetemaet da klagen indeholdt flere klagepunkter, som Tilsynsrådet imidlertid i forvejen behandler.

Tilsynsrådet har således behandlet klagen på sædvanlig vis og forventer at Farum Byråd fremkommer med en udtalelse der indeholder de oplysninger, der er nødvendige for Tilsynsrådets behandling af sagen.”

Peter Brixtofte vendte tilbage ved brev af 20. marts 2000:⁵

”Det fremgår stadig ikke klart om Lars Wismanns beskyldninger er Tilsynsrådets, da der ikke er tale om nogen citationstegn.

Vi har stadig brug for en afklaring af dette, inden vi taler med vores advokater, om konsekvenserne af disse beskyldninger.

Uanset om Tilsynsrådet gør Lars Wismanns beskyldninger til sine egne, er vi fortsat interesseret i, at finde ud af konkret hvad der bliver spurgt om, da vi er helt uforstående overfor disse beskyldninger.

Det må være det mindste at forlange, at Tilsynsrådet kan forklare hvad de spørger om, inden Tilsynsrådet forventer, at vi kan svare.

¹ 175-72,b134f

² 175-72,b137

³ 175-72,b140

⁴ 175-72,b141

⁵ 175-72,b142

Mange venlige hilsener
Peter Brixtofte”

Tilsynsrådet svarede den 29. marts 2000:¹

”Under henvisning til brev af 20. marts 2000 kan Tilsynsrådet meddele at Tilsynsrådet i breve af 10. og 17. marts 2000 har anmodet Farum Byråd om en udtalelse i anledning af en klage fra Lars Wismann på helt sædvanlig vis.

Tilsynsrådet afventer Byrådets udtalelse i sagen.”

Den 30. marts 2000 skrev Peter Brixtofte herefter til tilsynsrådet:²

”I brev af 29 marts 2000 anmoder Tilsynsrådet om en udtalelse i anledning af klagen fra Lars Wismann på helt sædvanlig vis.

I de tidligere breve af 10. marts og 17. marts 2000 formulerede Tilsynsrådet sig på en sådan måde, at Tilsynsrådet gjorde klageren Lars Wismanns beskyldninger til sine egne.

Vi vælger at forstå situationen sådan, at Tilsynsrådet med sit brev af 29. marts 2000 har lagt afstand til de tidligere skrivelser. Dette er uhyre klogt, da beskyldningerne er lodret forkerte, jf. vedlagte kopi af læserbrev fra Farum Avis, den 28 marts 2000.³

På trods af det dybt useriøse i klagerens indhold, som Tilsynsrådet ikke har fundet anledning til at undersøge nærmere uden at ulejliges byrådet, anmodes nu om Byrådets udtalelse på helt sædvanlig vis.

Byrådets vil få sagen forelagt til udtalelse på det førstkommende byrådsmøde.”

Sagen blev behandlet på byrådets møde (lukket møde) den 11. april 2000, hvor et udkast til svar til tilsynsrådet blev godkendt.⁴

Af Farum Kommunes svar af 28. april 2000 til tilsynsrådet fremgik vedrørende spørgsmålet om kommunens udlejning af ejendommen:⁵

¹ 175-72,b143

² 175-72,b144. Byrådet var angivet som afsender, og brevet var underskrevet af Peter Brixtofte og Jørgen Larsen.

³ Læserbrevet vedrørte de udlejede boliger.

⁴ 337-2,f2,b80

⁵ 175-72,b151

”Lars Wismann påstår overfor Tilsynsrådet, at Farm Kommune har erhvervet sig luksusejerboliger for udlejning til udvalgte borgere på gunstige vilkår.

Påstanden er forkert.

Når det gælder Farum Hovedgade 80 B er der slet ikke taget stilling til ejendommens fremtidige anvendelse.

Når det gælder Farum Hovedgade 74 er der to lejemål, der begge er på markedsvilkår.”¹

Den 11. maj 2000 anmodede tilsynsrådet om en fornyet og uddybende udtalelse og om ”fuldstændig aktindsigt i sagerne vedrørende erhvervelse af ejendommene Farum Hovedgade 74 og 80B, udlejning af Farum Hovedgade 80 B og ansættelse af Michael Elbæk som regnskabschef i Farum Kommune”.²

I sit svar af 6. juni 2000 oplyste Farum Kommune, at Michael Elbæk ikke var - og aldrig havde været - regnskabschef, idet hans ansættelse i kommunen var som regnskabsmedarbejder på deltid. Tilsynsrådets anmodning om akter blev ikke besvaret.³

Tilsynsrådet rykkede den 21. juni 2000 for de omhandlede akter og skrev:⁴

”Tilsynsrådet skal derfor anmode Farum Byråd om på førstkommende Byrådsmøde at behandle Tilsynsrådets anmodning. Med Byrådets svar bedes udskrift af Byrådets beslutningsprotokol indsendt med angivelse af de Byrådsmedlemmer der har stemt for og de Byrådsmedlemmer der har stemt imod indsendelse af de foran nævnte akter til Tilsynsrådet til brug for Tilsynsrådets overvejelse af, at anvende sanktioner i henhold til styrelseslovens § 61 c.”

Farum Kommune svarede den 2. august 2000, at byrådets svar af 6. juni 2000 måtte have krydset tilsynsrådets brev af 21. juni 2000, og at kommunen ikke havde yderligere bemærkninger til sagen.⁵

¹ Der er i kommunens svar byttet rundt på de to ejendomme.

² 175-72,b168

³ 175-72,b196f

⁴ 175-72,b170

⁵ 175-72,b171. Underskrevet af Peter Brixtofte og Jørgen Larsen.

Tilsynsrådet gentog i brev af 4. august 2000 anmodningen om fremsendelse af akter og henviste på ny til muligheden for sanktioner i henhold til styrelseslovens § 61 c.¹

Farum Kommune svarede den 9. august 2000 bl.a.:²

”For det første, er der ikke et eneste Byrådsmedlem i Farum, der vil modsættes sig, at Tilsynsrådet får adgang til de akter Tilsynsrådet er berettiget til.

Deres antydning om det modsatte er ualmindelig grov. Yderligere når dette antydes i pressen.

Vores problem er, at Tilsynsrådets forespørgsel er så ubehjælpelig, at vi ikke er klar over hvilke akter rådet vil se.

Derfor: Kom til Farum - kom og se de omfattende akter og de boliger I har lyst til. Intet vil blive foreholdt Jer.

I bedes kontakte administrerende direktør Jørgen Larsen på tlf. 77434005 og fastsætte et tidspunkt for hvornår I kan komme og gennemgå alle akter og eventuelt bese boligerne.

Afslutningsvis vil jeg endnu engang bede om navnene på de Tilsynsrådsmedlemmer der har stemt for, at Tilsynsrådet i brev af 4. august 2000 gør Lars Wismanns udtalelse om “udleje af luksusboliger” til Tilsynsrådets egen påstand.

Som tidligere beskrevet er denne påstand direkte i strid med sandheden og hvis Tilsynsrådet fortsat fremturer, må vi overveje sagen med vores advokater.”

Den 31. august 2000 mødte en medarbejder i tilsynsrådets sekretariat personligt op på Farum Rådhus og fik udleveret kopi af en række sagsakter.³

Den 11. januar 2001 fremkom tilsynsrådet med en redegørelse for kommunernes mulighed for at erhverve fast ejendom og bad i den forbindelse Farum Kommune om en udtalelse om, hvilke kommunale hensyn der havde begrundet erhvervelsen af de nævnte ejendomme på Farum Hovedgade. For så vidt angik Michael Elbæks lejemål bad tilsynsrådet kommunen om en udtalelse om, hvorledes kommunen havde sikret sig, at lejeaftalen var indgået på markedsvilkår.

¹ 175-72,b172

² 175-72,b174f. Underskrevet af Peter Brixtofte.

³ 302-42,b51

Tilsynsrådet anmodede endvidere om eventuelle yderligere sagsakter, der kunne belyse spørgsmålet.¹

Farum Kommune svarede ved brev af 2. februar 2001,² at ejendommen var erhvervet som led i byrådets målsætning for udvikling mv. af Farum Hovedgade. Kommunen henviste herved blandt andet til kommuneplanen, til en tidligere vedtaget handlingsplan samt nedsættelsen af et særligt Hovedgadeudvalg og til en ide-skitse af 18. marts 1999 til færdiggørelse af Farum Hovedgade, hvori ejendommen udtrykkeligt var nævnt.³ Med hensyn til Michael Elbæks lejemål oplyste kommunen, at lejen var blevet fastsat på basis af den kvadratmeterleje, som kommunen kendte fra almene boliger, bl.a. fra Farum Midtpunkt, hvor den var lavere end den, som Michael Elbæk betalte. Kommunen vedlagde en række sagsakter, der belyste kommunens interesse i at erhverve ejendommene.

Tilsynsrådet fremsendte den 20. marts 2001 kopi af kommunens udtalelse med bilag til Lars Wismann og anmodede om eventuelle bemærkninger hertil inden en måned.⁴

Tilsynsrådet udtalte den 7. december 2001 bl.a.:⁵

”Efter de oplysninger, som Farum Kommune har givet i sit brev af 2. februar 2001 finder Tilsynsrådet, at det må antages, at der har været en sådan almen interesse bag købet af de to ejendomme på Farum Hovedgade, at det har været lovligt, at kommunen erhvervede ejendommene. På baggrund af den ovennævnte mulighed for at udnytte overkapacitet har Kommunen også haft adgang til at disponere over et ledigt lejemål. Efter oplysningerne om lejens størrelse, finder Tilsynsrådet endvidere ikke at denne kan kritiseres.”

Farum Byråd besluttede den 3. september 2002 som led i den med Indenrigsministeriet aftalte genopretningsplan at udbyde denne og andre ejendomme til salg.⁶ På byrådsmødet den 9. september 2003 blev det besluttet at acceptere et købstilbud på ejendommen på 1.790.000 kr., og der blev meddelt en bevilling på 1.790.000 kr. i indtægt og 75.000 kr. i udgifter til salær mv.⁷

¹ 302-12,b47

² 175-72,b212f. Underskrevet af Peter Brixtofte og Jørgen Larsen.

³ 302-42,b11f

⁴ 175-72,b198f

⁵ 175-72,b206ff

⁶ 337-4,f4,b176

⁷ 337-5,f2,b91

Ejendommen skulle ifølge køber fortsat anvendes til udlejning til henholdsvis erhverv og beboelse.¹ Anlægsregnskab for salget blev godkendt af byrådet den 15. marts 2005.²

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om købet af ejendommen:³

”Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Farum Byråd ses ikke at have taget særskilt bevillingsmæssig stilling til handelsomkostningerne i forbindelse med købet af Farum Hovedgade 80 B.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved købet af Farum Hovedgade 80 B.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3, at enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes udgiften skal finansieres.

Købet af Farum Hovedgade 80 B er bevilget ved tillægsbevilling. Det fremgår ikke af bevillingen, hvorledes udgiften til købesum og handelsomkostninger skulle finansieres.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3 derved er blevet tilsidesat ved købet af Farum Hovedgade 80 B.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har oplyst, at der ved byrådets behandling af sagen ikke blev taget stilling til bevilling til handelsomkostninger eller finansiering af tillægsbevilling.”

12.3.2.13. Køb og salg af Farum Hovedgade 74

Farum Byråd bemyndigede på sit møde den 12. oktober 1999 borgmesteren til at erhverve ejendommen på de bedst mulige vilkår.⁴ Formålet med erhvervelsen var angivet som byplansmæssige årsager. Købsaftale betinget af byrådets godkendelse blev indgået den 17. november 1999. Prisen var aftalt til 2,4 mio. kr. og overtagelsesdagen til den 1. januar 2000.⁵ På sit møde den 7. december 1999 godkendte byrådet aftalen, og der blev givet en tillægsbevilling på

¹ 420-91,b171f

² 517-3,f2,b13

³ 255-10,f2,b23f

⁴ 337-1,f2,b222

⁵ 223-175,b56ff

2,45 mio. kr.¹ Det fremgik ikke af protokollens sagsfremstilling, hvorledes den fornødne til-lægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3.

I den for Farum Kommune i 2002-2004 gennemførte uvildige advokat- og revisorundersøgel-se er det anført, at det af en båndoptagelse fra byrådsmødet den 7. december 1999 fremgår, at daværende borgmester Peter Brixtofte ikke på daværende tidspunkt vidste, hvad ejendommen skulle benyttes til, men at det i hvert fald lå fast, at en del af huset skulle rives ned. Det blev samtidig oplyst, at der var masser af anvendelsesmuligheder for huset, men at forvaltningen skulle have lidt tid til at undersøge dette nærmere. Det blev betonet, at det var vigtigt, at kommunen lagde beslag på ejendommen, nu hvor chancen var der, hvilket synspunkt nød bred opbakning i byrådet.² Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt lagde i den oven for under af-snit 12.3.2.12. omtalte klagesag, der også omfattede ejendommen Farum Hovedgade 74, til grund, at ejendommen, som oplyst af kommunen over for tilsynsrådet, var erhvervet som led i byrådets målsætning for udvikling mv. af Farum Hovedgade, og at der herved var varetaget et lovligt kommunalt formål.

Ejendommen blev af kommunen udbudt til salg i dagbladet Børsen med frist for afgivelse af tilbud til den 15. september 2000.³ Det fremgår ikke, om der i overensstemmelse med ud-budsbekendtgørelsens § 3, stk. 1, tillige skete udbud i den lokale presse. Spørgsmålet om salg ses ikke forinden udbuddets iværksættelse at have været behandlet i byrådet. Ved brev af 18. september 2000 til Farum Kommune meddelte ejendomsmægler Hans Jørgen Laustsen, til hvem tilbud ifølge udbuddet skulle sendes, at der var indkommet seks tilbud, hvoraf det høje-ste på 2.090.000 kr. var afgivet af MLK-Invest ApS. Det næsthøjeste bud på 2 mio. kr. var afgivet af Tømrer- og Snedkerfirmaet Kim Johansen Frederiksværk A/S.⁴

På sit møde den 24. november 2000 tiltrådte byrådet en indstilling om, at ejendommen blev solgt til Tømrer- og Snedkerfirmaet Kim Johansen Frederiksværk A/S for 2,2 mio.⁵ Davæ-rende teknisk direktør Jørn Frederiksen har til brug for advokat- og revisorundersøgelsen om

¹ 337-1,f2,b248

² 110-10,f1,b10

³ 110-10,f2,b24

⁴ 110-10,f2,b26f

⁵ 337-2,b220

det forhøjede tilbud forklaret, at han i henhold til kommunens sædvanlige procedure indkaldte hver af de 3 højst bydende og med disse forhandlede prisen på baggrund af de afgivne bud.¹

Ejendommen blev herefter solgt med overtagelsesdag 1. januar 2001, idet skøde efter aftale med tilbudsgiver blev givet til et andet koncernselskab, Kildevang ApS.²

Handelen var ifølge købsaftalen i sin helhed fra købers side betinget af, at købers byggeandragende vedrørende ejendommen blev godkendt, uden at der skulle udarbejdes ny lokalplan i den forbindelse.³ Kommunen meddelte i den forbindelse ved brev af 14. december 2000 en række dispensationer fra byggeloven, bygningsreglementet og den gældende lokalplan.⁴

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om salget af ejendommen:⁵

”Tilsynsrådet kan konstatere, at købet og det efterfølgende salg af Farum Hovedgade 74 er sket med et tab på ca. 200.000 kr. i forbindelse med byrådsbeslutning om at forskønne Farum Hovedgade.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at forskønnelse af Farum Hovedgade er et lovligt kommunalt formål, og at udgiften på ca. 200.000 kr. er anvendt til et lovligt kommunalt formål.

Farum Kommune havde efter udbudsprocedure prisforhandlinger med køber.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 68, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt tilbud. Kommunen skal antage det højeste bud, medmindre der ved antagelse af et lavere bud varetages en saglig kommunal interesse, jf. § 6, stk. 2 i bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen).

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at Farum Kommune har tilsidesat udbudsbekendtgørelsen § 6, stk. 2.

Det fremgår af udbudsbekendtgørelsen § 3, at offentligt udbud skal ske ved annoncering i den lokale presse efter kommunalbestyrelsens bestemmelse.

Annoncering af salget af Farum Hovedgade 74 skete ved udbud i Børsen.

¹ 110-10,f1,b9

² 110-10,f2,b39f

³ 110-10,f2,b31

⁴ 110-10,f2,b41f

⁵ 255-10,f2,b13f

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at salget af Farum Hovedgade 74 foruden Børsen, burde være annonceret i den lokale presse.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at kommunen herved har tilsidesat lov om kommunernes styrelse § 68 og udbudsbekendtgørelsen, samt at Farum Byråd vil søge at tilsikre, at reglerne om offentligt udbud i forbindelse med salg af fast ejendom fremover overholdes.”

12.3.2.14. Køb af Alfred Sørensenvej 4

Den 2. november 1999 underskrev Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen købsaftale vedrørende ejendommen Alfred Sørensenvej 4. Aftalen, der var betinget af byrådets efterfølgende godkendelse, blev underskrevet af sælgerne den følgende dag. Prisen var fastsat til 3,2 mio. kr. og overtagelsesdagen til den 1. januar 2000.¹

Farum Byråd besluttede på sit møde den 7. december 1999 at købe ejendommen på de i den betingede købsaftale fastsatte vilkår og meddelte samtidig ”den nødvendige bevilling”, idet der ikke blev givet en specificeret bevilling til de med købet forbundne omkostninger. Det fremgik ikke af byrådsprotokollen, hvorledes tillægsbevillingen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3.² I 1999-regnskabets bevillingsoversigt er den samlede bevilling opført med 3.265.000 kr.³

Formålet med købet er i byrådsprotokollens sagsfremstilling angivet som ”byplanmæssige årsager”. Af en båndoptagelse fra byrådsmødet den 7. december 1999 fremgår imidlertid, at baggrunden for købet var en henvendelse fra Børnecentret SIV, der søgte et lejemål til indretning af et opholdssted for børn med livstruende sygdomme og deres familier. Ejendommen blev efter kommunens køb udlejet til Børnecentret SIV. Den årlige husleje er i 2010 420.000 kr. ekskl. moms. Lejemålet er uopsigeligt fra kommunens side indtil 1. december 2025.⁴

Der opstod i februar 2002 i dagspressen forlydender om, at der ved kommunens køb af ejendommen var varetaget uvedkommende hensyn,⁵ og omstændighederne omkring handelen

¹ 110-10,f2,b45ff

² 337-1,f2,b247

³ 203-10,f5,b50

⁴ 977-2,b4

⁵ 110-10,f2,b54

blev inddraget i den strafferetlige efterforskning af Farum-sagen.¹ Endvidere foretog Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt efter en henvendelse fra Borgerlisten i Farum en undersøgelse af handelen. Endelig er de nærmere omstændigheder ved kommunens køb af ejendommen udførligt beskrevet i den for Farum Kommune i 2002-2004 gennemførte advokat- og revisorundersøgelse.²

Tilsynsrådet fandt i sin udtalelse af 16. december 2003,³ at der ved købet af ejendommen var varetaget et lovligt kommunalt formål. Det var imidlertid tilsynsrådets opfattelse, at kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2 og 3, var blevet tilsidesat ved købet, idet Farum Byråd ikke havde taget særskilt bevillingsmæssig stilling til handelsomkostningerne, og idet det ikke fremgik af tillægsbevillingen, hvorledes udgiften til købet skulle finansieres. Tilsynsrådet havde noteret sig, at Farum Byråd havde taget kritikken vedrørende bevillingsmæssige forhold til efterretning og ville søge at tilsikre, at gældende regler på området fremover blev overholdt. Tilsynsrådet kunne på det foreliggende grundlag ikke af- eller bekræfte, om der i forbindelse med købet var varetaget uvedkommende tredjemandshensyn, men noterede sig, at Farum Byråd havde indgivet politianmeldelse i sagen. Tilsynsrådet forbeholdt sig ret til på et senere tidspunkt at rejse krav om erstatning for et eventuelt tab, som Farum Kommune måtte have lidt.

Statsadvokaten for særlig økonomisk kriminalitet besluttede den 17. juni 2004 i medfør af retsplejelovens § 749, stk. 2, at indstille efterforskningen i sagen mod tidligere borgmester Peter Brixtofte for at have ladet kommunen betale en overpris i forbindelse med købet af ejendommen. Begrundelsen for afgørelsen var, at der ikke var rimelig formodning om, at et strafbart forhold, som forfølges af det offentlige, var begået. Statsadvokaten lagde ved afgørelsen navnlig vægt på, at der ikke med den grad af sikkerhed, der skal til i en straffesag, var tilstrækkeligt bevis for, at der var påført Farum Kommune et formuetab.⁴

På sit møde den 26. april 2005 behandlede Farum Byråd et dagsordenspunkt vedrørende anlægsregnskab for køb af ejendommen Alfred Sørensensvej 4. Af dagsordenens sagsfremstil-

¹ 285-3,f3

² 110-10,f1,b13ff

³ 255-6,b4ff

⁴ 285-3,f6

ling fremgik, at der ved kommunens køb af ejendommen ved en fejl ikke var søgt om anlægsbevilling. Byrådet besluttede på den baggrund at meddele en anlægsbevilling på 5.233.270,60 kr. i udgift i overensstemmelse med det udarbejdede anlægsregnskab.¹

12.3.2.15. Køb og salg af Fensmarks Allé 20

På sit møde den 11. januar 2000 tiltrådte Farum Byråd en indstilling fra borgmesteren om kommunens køb af ejendommen for 1.750.000 kr. og i den forbindelse meddelelse af en bevilling på 1.770.000 kr. Det fremgik ikke af sagsfremstillingen i byrådsprotokollen, hvorledes tillægsbevillingen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3, og heller ikke hvad formålet med erhvervelsen var.² Ifølge den for Farum Kommune i 2002-2004 gennemførte advokat- og revisorundersøgelse fremgår formålet heller ikke af båndoptagelsen fra byrådsmødet.³ Ejendommen blev efter købet indrettet til legestue for dagplejen i Farum Kommune og senere i henhold til byrådets beslutning den 9. december 2003 efter udbud solgt til benyttelse som privat beboelse for 1.650.000 kr.⁴

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om købet af ejendommen:⁵

”Det følger af officialprincippet, at en sag skal være så tilstrækkeligt oplyst, at en forsvarlig afgørelse kan træffes.

Det er Tilsynsrådets vurdering, at de oplysninger der fremgik ved bevillingstidspunktet er mangelfulde.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at der ikke i alle tilfælde for byrådet synes at have foreligget tilstrækkelige oplysninger til, at beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom har kunnet træffes på et forsvarligt grundlag, samt at Farum Byråd fremover vil være særligt opmærksom på, at der foreligger fornødne oplysninger, forinden beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom træffes.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

¹ 517-6,b24f

² 337-2,b11

³ 110-10,f1,b18

⁴ 337-5,f2,b305

⁵ 255-10,f2,b14f

Farum Byråd ses ikke at have taget særskilt bevillingsmæssig stilling til handelsomkostningerne i forbindelse med købet af Fensmarks Allé 20.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved købet af Fensmark Allé 20.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3, at enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes udgiften skal finansieres.

Købet af Fensmarks Allé 20 er bevilget ved tillægsbevilling. Det fremgår ikke af bevillingen, hvorledes udgiften til købesum og handelsomkostninger skulle finansieres.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3 derved er blevet tilsidesat ved købet af Fensmarks Allé 20.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget kritikken vedrørende bevillingsmæssige forhold til efterretning og vil søge at tilsikre, at gældende regler på området fremover overholdes.”

12.3.2.16. Køb og delsalg af Gammelgårdsvej 93 (Evers-grunden)

På sit møde den 11. april 2000 besluttede Farum Byråd at erhverve ejendommen, der havde et grundareal på 15.796 m², for 16,5 mio. kr. Det fremgik ikke af byrådsprotokollens sagsfremstilling, hvorledes tillægsbevillingen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke ifølge protokollen givet særskilt bevilling til de med købet forbundne omkostninger.¹ I bevillingsoversigten i kommunens regnskab for 2000 er anført, at der i mødet blev givet en samlet bevilling til købet på 16.715.000 kr.² Af byrådsprotokollens sagsfremstilling fremgik, at borgmesteren med forbehold af byrådets godkendelse havde underskrevet endeligt skøde på erhvervelsen, hvis formål var angivet som hensynet til byrådets påvirkning af udviklingen i industrikvarteret. Der blev herved henvist til byrådets handlingsplan og planen for forskønnelse af industrikvarteret. I advokat- og revisorundersøgelsen er det anført, at ejendommen og de nedenfor omtalte ejendomme Gammelgårdsvej 102 og Frederiksborgvej 2 umiddelbart vurderes at være købt til en højere pris end markedsniveau.

Borgmester Peter Brixtofte modtog den 2. november 2000 en henvendelse fra NetDesign A/S, der drev virksomhed på naboejendommen beliggende Gammelgårdsvej 91.³ Virksomheden

¹ 337-2,b82

² 203-11,f5,b34

³ 420-102,b305

ønskede et møde med kommunen til drøftelse af bl.a. virksomhedens behov for ekspansionsmuligheder.¹ På et møde den 29. november 2000 tilkendegav virksomheden ønske om køb af en del af Gammelgårdsvej 93.² Efter yderligere drøftelser gav Farum Kommune, Drift & Anlæg, ved brev af 12. januar 2002 med forbehold af byrådets godkendelse tilsagn om, at NetDesign A/S kunne købe et areal på 3.650 m² for 1.000 kr. pr. m².³ Drøftelserne med NetDesign A/S fortsatte, og den 24. oktober 2002 udbød kommunen ejendommen til salg i Frederiksborg Amts Avis.⁴ NetDesign A/S tilbød den 4. november 2002 at købe en parcel af ejendommen på 5.179 m² for 900 kr. pr. m². Tilbuddet indeholdt flere forbehold⁵, og byrådet besluttede den 12. november 2002 at søge de nævnte forbehold afklaret.⁶ Den 18. februar 2003 godkendte byrådet salget.⁷ NetDesign A/S' arealbehov viste sig efterfølgende at være mindre, og på sit møde den 9. september 2003 tiltrådte byrådet salg af 4.526 m² af grunden til NetDesign eller ordre for 900 kr. pr. m². Der blev samtidig meddelt en bevilling på 4.070.000 kr. i indtægt og 150.000 kr. i udgift til fjernelse af olieforurennet jord samt diverse udgifter, herunder landinspektør. Endeligt skøde til Ejendomsselskabet Gammelgårdsvej 91 ApS med overtagedesdag den 1. december 2003 blev underskrevet for kommunen den 13. november 2003.⁸

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om købet af denne ejendom og ejendommene Frederiksborgvej 2 og Gammelgårdsvej 102:⁹

”Tilsynsrådet lægger til grund, at købene af Gammelgårdsvej 93, Frederiksborgvej 2 samt Gammelgårdsvej 102/Hvedemarken 3 skete med henblik på at forskønne industrikvarteret.

Tilsynsrådet finder efter forholdet mellem pris og formål ikke grundlag for at afvise, at købene udgør en økonomisk forsvarlig disposition.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at ejendommen kan være erhvervet til en pris højere end markedsniveauet, men at den uvildige undersøgelse ikke har fundet grundlag for at antage, at Farum Kommune ved købene har varetaget uvedkommende 3. mandshensyn.

¹ 420-102,b396

² 420-102, b397

³ 420-102,b303

⁴ 420-102,b237

⁵ 420-102,b189ff

⁶ 337-4-5,b143

⁷ 337-5-2,b86

⁸ 420-102,b107ff

⁹ 255-10,f2,b15f

Det følger af officialprincippet, at en sag skal være så tilstrækkeligt oplyst, at en forsvarlig afgørelse kan træffes.

Det er Tilsynsrådets vurdering, at de oplysninger der fremgik ved bevillingstidspunktet er mangelfulde.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at der ikke i alle tilfælde for byrådet synes at have foreligget tilstrækkelige oplysninger til, at beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom har kunnet træffes på et forsvarligt grundlag, samt at Farum Byråd fremover vil være særligt opmærksom på, at der foreligger fornødne oplysninger, forinden beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom træffes.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Farum Byråd ses ikke at have taget særskilt bevillingsmæssig stilling til handelsomkostningerne i forbindelse med købene af Gammelgårdsvej 93 og Frederiksborgvej 2.

Farum Byråd ses ikke have meddelt bevilling til handelsomkostningerne i forbindelse med købet af Gammelgårdsvej 102/Hvedemarken 3.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved købene af Gammelgårdsvej 93, Frederiksborgvej 2 samt Gammelgårdsvej 102/ Hvedemarken 3.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at omkostninger forbundet med gennemførelsen af handlerne ikke i alle tilfælde er medtaget i bevillingerne.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3, at enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes udgiften skal finansieres.

Købene af Gammelgårdsvej 93, Frederiksborgvej 2 og Gammelgårdsvej 102/Hvedemarken 3 er bevilget ved tillægsbevilling. Det fremgår ikke af bevillingen, hvorledes udgiften til købesum og handelsomkostninger skulle finansieres.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3 derved er blevet tilsidesat ved købene af Gammelgårdsvej 93, Frederiksborgvej 2 og Gammelgårdsvej 102/Hvedemarken 3.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget kritikken vedrørende de bevillingsmæssige forhold til efterretning og vil søge at tilsikre, at gældende regler på området fremover overholdes.”

12.3.2.17. Køb af Frederiksborgvej 2

På sit møde den 22. juni 2000 bemyndigede Farum Byråd borgmesteren til at afgive købstilbud på ejendommen for 2,3 mio. kr. Det fremgik ikke af byrådsprotokollens sagsfremstilling, hvorledes tillægsbevillingen skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3, eller hvad formålet med erhvervelsen var. Der blev ikke ifølge protokollen givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.¹ I bevillingsoversigten i kommunens regnskab for 2000 er anført, at der på mødet blev givet en samlet bevilling til købet på 2.335.000 kr.² Af byrådsprotokollens sagsfremstilling fremgik, at ejendommen med et grundareal på 1.117 m² kunne overtages den 1. juli 2001. Til advokat- og revisorundersøgelsen er det under interviews oplyst, at købet af ejendommen skete af hensyn til byrådets ønske om at forskønne industri kvarteret. Ifølge båndoptagelse fra byrådsmødet blev hensynet til forskønnelsen af industri kvarteret nævnt som formål med købet, men særligt det forhold, at Eversgrunden ved sammenlægning med ejendommen Frederiksborgvej 2 kunne indbringe en højere pris, blev drøftet.³

12.3.2.18. Køb og salg af Gammelgårdsvej 102

På sit møde den 30. januar 2001 bemyndigede Farum Byråd borgmesteren til inden for en beløbsramme på 12 mio. kr. at forhandle og endeligt aftale køb af ejendommen med overtagelse den 1. februar 2001. Det fremgik ikke af byrådsprotokollens sagsfremstilling, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke ifølge protokollen givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger. Af byrådsprotokollens sagsfremstilling fremgik, at ejendommens ejer havde tilbudt kommunen at købe ejendommen med et grundareal på 9.997 m² for 12 mio. kr., og at ejendommen efter kommunens overtagelse skulle udlejes til sælger for en treårig periode for en årlig leje på 500.000 kr. med tillæg af moms. Det fremgik endvidere, at planen var, at ejendommen på længere sigt skulle være en del af den igangsatte renovering og forskønnelse af kommunens erhvervsområde.⁴ Sælger var Gregers Lystager. Endeligt skøde blev underskrevet den 1. marts 2001.⁵ Ejendommen blev udlejet til Gregers Lystagers selskab LYSTA A/S. I september 2002 forelå

¹ 337-2,b143

² 203-11,f5,b35

³ 110-10,f1,b20

⁴ 337-3,f2,b37

⁵ 110-10,f2,b121ff

der et tilbud fra Gregers Lystager om at købe ejendommen tilbage for 6 mio. kr.¹ Den 7. oktober 2003 besluttede byrådet efter udbud at sælge ejendommen til LYSTA A/S for 6,2 mio. kr.² Det var et vilkår for handelen, at kommunen bekostede et hegn til 150.000 kr.³

Forvaltningen i Farum Kommune har i et notat af 7. juni 2001 beregnet kommunens kostpris inklusiv omkostninger for ejendommene Frederiksborgvej 2, Gammelgårdsvej 93 og Gammelgårdsvej 102 til 1.499 kr. pr. m².⁴ I den af kommunen iværksatte uvildige advokat- og revisorundersøgelse er det vurderet, at dette var mere end markedsprisen på købstidspunkterne.⁵

12.3.2.19. Leje af Gammelgårdsvej 88

Som nævnt ovenfor under afsnit 12.3.2.9. besluttede byrådet den 30. januar 2001 i forlængelse af beslutningen om salg af Farum Gydevej 62 til Milcom A/S at bemyndige borgmesteren til ”at forhandle en lejekontrakt på plads mellem Farum Kommune og ejeren af Gammelgårdsvej 88, Firmaet Milcom A/S”.⁶

Af sagsfremstillingen i byrådets beslutningsprotokol fremgik følgende:

”Samtidig med at firmaet Milcom A/S har afgivet bud på erhvervsarealet på Farum Gydevej 62, har de forespurgt Farum Kommune, om vi kunne være interesseret i at leje deres nuværende ejendom på adressen Gammelgårdsvej 88, 3520 Farum.

Ejendommen ligger på et grundareal på 4.680 m², bebygget areal iflg. BBR meddelelse er 2.306 m², med et samlet bygningsareal på 2.625 m².

Bygningen er delt op i administrationslokaler på ca. 580 m², højloftede lagerlokaler på ca. 1.565 m², samt kælder og udhus på ca. 480 m².

Bygningen er bygget i 1970 med væsentlig tilbygning i 1978 og opvarmes fra eget varmeanlæg med naturgas.

Forvaltningen har vurderet, at vi som Kommune har et meget stort behov for dette lejemål. Med den store aktivitet og stadige udvikling der finder sted, ville det væ-

¹ 489-22,b3

² 337-5,f3,b161

³ 337-5,f3,b300

⁴ 110-10,f2,b149

⁵ 110-10,f1,b21f

⁶ 337-3,f2,b40

re et meget velindrettet og centralt beliggende lejemål, hvor vi f.eks. kunne finde anvendelse til:

- Central for hjælpemidler
- Opbevaring af møbler, herunder møbler til byrådssalen, som hjemtages fra opbevaring hos Lyngby Flytteforretning.
- Effekter fra skoler og Kulturhus
- Lettere værkstedsfacilitet
- Garage for kommunale biler og udstyr til biler (vinter/sommerdæk mm.)
- Effekter fra Sportshallerne (gulve, gymnastikredskaber, gulvafdækningsruller m.m.)
- Flyttekasser og anden emballage
- Bænke, papirkurve, pullerter m.m. (Vej og parkmateriel, vej- og trafikskilte mv.)
- Værksted og registrering/indlevering/opbevaring af defekte/reparerede PC'ere
- Opbevaring af P-husets sommer/vinterværktøj
- Frigørelse af servicecenter Vest's garager mv.
- Evt. udlejning til entreprenør på vej og parkområdet.”

Jørn Frederiksen har ifølge afhøringsrapport af 10. februar 2003 til politiet forklaret, at han havde fået til opgave at skrive dagsordenen til byrådsmødet den 30. januar 2001. Leif Frimand Jensen havde forinden bedt Lars Bjerregaard Jensen om at udfærdige en oversigt, der kunne klarlægge kommunens behov for lejemålet på Gammelgårdsvej 88. Lars Bjerregaard Jensen havde fået Peter Madsen, Farum Kommune, til at udfærdige en liste over kommunens behov for lokaler, der kunne dækkes ved indgåelse af lejemålet. Denne oversigt var herefter blevet indført i dagsordenen.¹

Forud for byrådets beslutning havde EDC Mæglerne, Farum, udarbejdet en vurderingsrapport vedrørende ejendommen Gammelgårdsvej 88, der den 20. november 2000 var fremsendt til Farum Kommune, att. Leif Frimand Jensen.² I rapporten blev ejendommens salgspris skønnet til 11.850.000 kr. Det var herved forudsat, at det samlede erhvervsareal var 2.325 m² og kælderarealet 260 m², og at den samlede årlige leje for hele ejendommen var 1.114.450 kr. svarende til 625 kr./m² for 626 m² kontorareal og 400 kr./m² for 1.808 m² øvrigt areal.

Der blev indgået erhvervslejekontrakt vedrørende ejendommen mellem Farum Kommune som lejer og Kenneth Soldal Nielsen som udlejer. Kontrakten blev underskrevet af udlejer den 30.

¹ 285-10,f4,b5ff

² 254-82,b449ff

marts 2001 og for Farum Kommune af Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen den 2. april 2001. Kontrakten var ikke forinden forelagt byrådet til godkendelse.

Af kontrakten fremgår, at lejemålets samlede bruttoetageareal er på ca. 3.236 m², og at parterne er enige om, at dette, uanset eventuel opmålingsfejl, skal lægges til grund ved legeberegningen. Farum Kommune skal overtage det lejede efter påkrav, når Milcom A/S er flyttet til ny adresse på Farum Gydevej 62. Det lejede skal anvendes til afskrivningsberettigede formål. Lejeaftalen kan fra såvel udlejers som lejers side opsiges med 6 måneders skriftligt varsel til ophør den 1. i en måned, dog tidligst den 31. december 2011. Den årlige leje er aftalt til 2.996.536. kr. Lejen forhøjes 1 gang årligt hver den 1. januar, første gang den 1. januar 2002 med 2 % af årslejen. Lejen reguleres herefter i overensstemmelse med udviklingen i netto-prisindekset - dog minimum 2 %. Farum Kommune er ikke berettiget til at kræve lejen nedsat efter erhvervslejelovens § 13. Farum Kommune har den fulde vedligeholdelsespligt såvel indvendig som udvendig for den lejede ejendom. Farum Kommune har ingen afståelses- eller genindtrædelsesret. Farum Kommune er berettiget til at fremleje dele af lejemålet uden erlægelse af fremlejeafgift til udlejeren. Farum Kommune og udlejer skal dog være enige, såfremt lejeren ønsker at fremleje mere end 33 % af lejemålet. Det er aftalt, at erhvervslejelovens § 14 vedrørende ændringer af lejevilkår er gældende i lejeforholdet. Ændring af lejevilkårene og opsigelse kan dog tidligst få virkning 11 år efter lejeperiodens begyndelse.¹

Om baggrunden for lejeaftalens indgåelse har Milcom A/S' advokat i en redegørelse til Farum-kommissionen oplyst, at kommunen i forbindelse med at selskabet forhørte sig om køb af en af kommunens grunde fremkom med et forslag om at leje Gammelgårdsvej 88, idet kommunen ønskede at sammenlægge først nogle, og herefter alle kommunens små lagre og depoter rundt omkring til ét. Gammelgårdsvej 88 var i størrelse og placering meget interessant for kommunen. Ydermere ville kommunen i ejendommen samle aktiviteterne fra Rørmosegård, og personalet herfra mødte op og så på lokaliteterne. Dette blev imidlertid ikke til noget. Efter en del møder, hvor Lars Bjerregaard Jensen var selskabets bindeled til kommunen, kom selskabet med et udspil til Farum Kommune omkring etablering af et lejemål. Aftalen skulle efter krav fra kommunen være "alt inklusive", hvilket betød at alt eksisterende inventar mv. skulle følge med i lejemålet, f.eks. reolsystemer og maskiner til lageret, tyverisikringsanlæg

¹ 254-82,b468ff

med abonnement, telefonanlæg inkl. fastnet og trådløse terminaler med op til 30 brugere og it-netværk opkoblet til Farum Kommunes lokalnetværk. Herudover skulle ind- og udvendig vedligeholdelse påhvile udlejer. Aftalen blev ifølge redegørelsen forhandlet på plads på borgmesterkontoret med Leif Frimand Jensen, Steen Gensmann og formentlig Erik Geert Pedersen.¹

En fortrolig redegørelse af 19. marts 2002 til økonomiudvalget i Farum Kommune udarbejdet af advokatfirmaet Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere indeholder blandt andet en beskrivelse af lejeaftalen vedrørende Gammelgårdsvej 88 og en indstilling om, at konsekvenserne af den indgåede lejeaftale bør undersøges nærmere. Lejekontrakten var vedlagt redegørelsen som bilag.²

Ejendommen blev afleveret til Farum Kommune den 17. juli 2002³, og den 24. juli 2002 fremsendte udlejer faktura vedrørende husleje for perioden 15. juli 2002 til 30. september 2002, depositum svarende til 6 måneders husleje og a conto vandafgift, i alt 2.709.933,65 kr., der blev betalt af kommunen den 31. juli 2002.⁴

Udgifterne vedrørende lejemålet var ikke medtaget i kommunens budget for 2002 og 2003. Sagen blev behandlet i kommunens forsynings- og ejendomsudvalg den 14. november 2002,⁵ i økonomiudvalget den 25. november 2002⁶ og i byrådet den 26. november 2002.⁷ Økonomiudvalget konstaterede, at lejekontrakten var indgået uden byrådets godkendelse, men desuagtet var juridisk bindende, og anbefalede tillægsbevilling for 2002, idet bemærkedes, at der førtes forhandlinger med udlejer om ændring af lejevilkårene tillige for 2002. Byrådet godkendte herefter en tillægsbevilling for 2002 til depositum og leje mv. på 3.000.000 kr. idet man vedrørende 2003 afventede forhandlingsresultatet. I oversigten over tillægsbevillinger i kommunens regnskab for 2003 er angivet, at der i byrådsmødet den 26. november 2002 er givet en tillægsbevilling på 3.329.000 kr. til leje af Gammelgårdsvej 88.⁸ Dette beløb er imidlertid den foreslåede tillægsbevilling for 2003, der som nævnt blev udsat.

¹ 640-1,b2

² 184-39,b301f

³ 110-10,f2,b323

⁴ 254-82,b535ff

⁵ 431-7,f11,b123

⁶ 336-4,f6,b47

⁷ 337-4,f3,b153f

⁸ 203-14,f1,b44

På baggrund af en personlig henvendelse fra medlem af Farum Byråd, Erik Fuchs (V),¹ anmodede Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt ved brev af 19. november 2002 Farum Byråd om en udtalelse om den bevillingsmæssige behandling af lejekontrakten.²

Efter genforhandling af parternes aftale godkendte byrådet den 19. december 2002 en allonge til lejekontrakten,³ der blev underskrevet af parterne den 20. december 2002.⁴ Den årlige leje blev nedsat til 2.045.000 kr. med virkning fra den 1. juli 2002. Uopsigeligheden fra Farum Kommunes side blev forlænget til juli 2017.

Ved breve af 15. januar 2003 og 24. januar 2003 besvarede Farum Byråd tilsynsrådets henvendelse af 19. november 2002.⁵

Ved brev af 18. februar 2003 anmodede tilsynsrådet Farum Byråd om yderligere oplysninger om den indgåede lejeaftale.⁶

Ved brev af 19. februar 2003 med bilag anmodede Lars Wismann tilsynsrådet om at anlægge erstatningssag efter den kommunale styrelseslovs § 61, stk. 3, imod tidligere borgmester Peter Brixtofte samt medlemmerne af Farum Byråd. Lars Wismann anførte, at de pågældende havde påført Farum Kommune et økonomisk tab på ca. 20,2 mio. kr. ved indgåelse af lejekontrakten og allongen på nogle vilkår, som såvel udlejer som lejer burde have vidst var ubillige for lejer, usædvanlige og byrdefulde for lejer og på et lejeniveau, som langt oversteg markedslejen for tilsvarende ejendomme samt den markedsleje, der både fremgik af den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. januar 2001 og den af ejendomsmægler Hans Laustsen udarbejdede ejendoms- og lejevurdering pr. 16. december 2000.⁷

¹ 254-82,b548f

² 254-82,b533f

³ 337-4,f3,b259

⁴ 475-3,b90f

⁵ 475-3,b451f og 436

⁶ 475-3,b432f

⁷ 254-82,b439ff

Med brev af 4. marts 2003 fremsendte tilsynsrådet kopi af Lars Wismanns henvendelse og anmodede om, at byrådets udtalelse omfattede det fremsendte materiale.¹

Den 10. marts 2003 tiltrådte økonomiudvalget i Farum Kommune en indstilling om en tillægsbevilling for 2003 på 2.140.550,64 kr. til husleje for lejemålet Gammelgårdsvej 88.² Tillægsbevillingen ses ikke at være godkendt af byrådet. Som anført ovenfor, er det i oversigten over tillægsbevillinger i kommunens regnskab for 2003 angivet, at der i byrådsmødet den 26. november 2002 blev givet en tillægsbevilling på 3.329.000 kr.³ svarende til den foreslåede tillægsbevilling for 2003, hvis behandling imidlertid blev udsat. I det nævnte møde blev ifølge protokollen alene givet tillægsbevilling på 3.000.000 kr. vedrørende leje i 2002.⁴

Farum Byråd fremkom i brev af 13. marts 2003 til tilsynsrådet med en foreløbig udtalelse og gjorde samtidig opmærksom på, at erhvervslejekontrakten vedrørende Gammelgårdsvej 88 var omfattet af kommissoriet for den af kommunen iværksatte uvildige advokat- og revisorundersøgelse, og at rapporten herom forventedes at foreligge senere samme måned. Farum Byråd ville fremkomme med en endelig udtalelse, når rapporten forelå.⁵

Den 10. april 2003 afgav Farum Byråd sin udtalelse til tilsynsrådet om sagen.⁶ Byrådet henviser til den uvildige advokat- og revisorundersøgelses delrapport af 7. marts 2003 om Farum Kommunes køb og salg af fast ejendom i 2000 og 2001, hvori blandt andet anførtes:

”Det er vores opfattelse, at det i forbindelse med en politimæssig efterforskning skal undersøges, om der er en sammenhæng mellem prisen på ejendommen og indgåelsen af lejeaftale vedrørende Gammelgårdsvej 88. Vedrørende dette lejemål er det endvidere vores opfattelse, at der skal indhentes uvildige erklæringer vedrørende lejemålets arealopmåling samt lejeniveauet. Bekræfter disse undersøgelser, at lejeniveauet ligger væsentligt over markedsniveau, mener vi, at der skal foranstaltes iværksat undersøgelse om, hvorvidt der er grundlag for at rejse et civilretligt søgsmål mod udlejer med henblik på at få erklæret dele af eller hele lejeaftalen ugyldig.”⁷

¹ 475-3,b230

² 336-5,f3,b182

³ 203-14,f1,b44

⁴ 337-4,f3,b153f

⁵ 475-3,b239f

⁶ 475-3,b5f

⁷ 110-10,b54

Byrådet udtalte herefter, at ovennævnte havde givet byrådet anledning til at foretage politianmeldelse i sagen,¹ og at byrådet endvidere ville overgive sagen i sin helhed til advokat, herunder med henblik på at indhente uvildig erklæring om lejemålets arealopmåling og lejeniveau samt at genforhandle lejeaftalen eller eventuelt at anlægge civilt søgsmål mod udlejer. Byrådet agtede tillige at anmode advokaten om at undersøge, om der var grundlag for at drage en eller flere personer erstatningsretligt til ansvar i anledning af de politianmeldte forhold eller på andet grundlag.

I brev af 10. juni 2003 til tidligere borgmester Peter Brixtofte udtalte tilsynsrådet:

”Tilsynsrådet har behandlet en sag, hvor Farum Kommune har betalt 2.709.933,65 kr. inklusiv moms til Kesoni Ejendomme for leje, depositum og vandafgift for erhvervslejemålet Gammelgårdsvej 88.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at De har gjort Dem skyldig i pligttilsidesættelse ved ikke forudgående at have indhentet bevilling hos Farum Byråd til dækning af de nævnte afholdte udgifter, jf. § 40, stk. 2, i den kommunale styrelseslov.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at De har gjort Dem skyldig i mandatsvig, idet De har misbrugt Deres bemyndigelse som borgmester og indgået en aftale, der har givet kontraktparten en formuefordel og påført Farum Kommune et tilsvarende formuetab, jf. straffelovens § 280.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har oplyst, at der er indgivet anmeldelse til Statsadvokaturen for særlig økonomisk kriminalitet mod Dem i denne sag.

Tilsynsrådet har ikke på nuværende tidspunkt tilstrækkeligt grundlag for med sikkerhed at fastslå, hvor stort et beløb Farum Kommune har betalt i overpris til Kesoni Ejendomme for erhvervslejemålet Gammelgårdsvej 88, Farum. Tilsynsrådet kan dermed ikke på nuværende tidspunkt med tilstrækkelig sikkerhed opgøre Farum Kommunes eventuelle tab.

Tilsynsrådet forbeholder sig ret til på et senere tidspunkt at rejse krav om erstatning for et eventuelt tab for Farum Kommune.”²

Tilsynsrådet udtalte i brev af 10. juni 2003 til borgmester Lars Carpens blandt andet:

”Det er Tilsynsrådets opfattelse, at De har gjort Dem skyldig i pligttilsidesættelse ved ikke forudgående at have indhentet bevilling hos Farum Byråd til dækning af

¹ 475-3,b7f

² 254-82,b115f

de nævnte afholdte udgifter, jf. § 40, stk. 2, i den kommunale styrelseslov. Dog er det Tilsynsrådets opfattelse, at pligttilsidesættelsen ikke er af en sådan grovhed, at der er grundlag for at begære påtale rejst efter § 61c, stk. 2, i den kommunale styrelseslov.”¹

Ved brev af 16. juli 2003 anmodede Farum Kommune advokatfirmaet Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere om bistand i sagen.²

Tilsynsrådet udtalte i brev af 25. september 2003, at tilsynsrådet havde noteret sig, at Farum Byråd havde overgivet sagen i sin helhed til Advokatfirmaet Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere, og at tilsynsrådet på det foreliggende grundlag herefter ikke foretog sig videre i sagen.³

Advokatfirmaet Mazanti-Andersen, Korsø Jensen & Partnere vurderede herefter for kommunen mulighederne for ved genforhandling eller civilt søgsmål at opnå en nedsættelse af den aktuelle leje for ejendommen og for at rejse erstatningskrav mod en eller flere personer som følge af den indgåede lejeaftale.

Til brug for disse overvejelser blev der indhentet en landinspektøropmåling af ejendommens bygningsarealer. Landinspektørens rapport af 1. august 2003 udviste et samlet areal på 3.320 m².⁴ På grundlag af denne opmåling indhentedes to sagkyndige vurderinger af ejendommens markedsleje på de aftalte særlige vilkår. Den årlige markedsleje vurderedes på dette grundlag til henholdsvis 1.100.000 kr. og 825.060 kr.⁵

I advokatfirmaets notat af 3. november 2003 konstateredes, at kommunen ved lejekontraktens § 6, stk. 7, havde afskåret sig fra at kræve nedsættelse af lejen i medfør af erhvervslejelovens § 13. Det blev endvidere vurderet som særdeles tvivlsomt, om Farum Kommune ved domstolene ville kunne få medhold i en påstand om nedsættelse af den aftalte leje for Gammelgårdsvej 88 til markedslejeniveau i medfør af aftalelovens § 36. Notatet konkluderede, at Farum Kommune således næppe med hjemmel i lejeaftalen, i erhvervslejeloven eller i aftalelo-

¹ 254-82,b117f

² 475-3,b136

³ 254-82,b3ff

⁴ 475-3,b119ff

⁵ 475-3,b31ff

ven kunne kræve den aftalte leje nedsat til markedslejeniveau, men var henvist til i givet fald at forhandle om en yderligere lejenedsættelse på ikke juridisk funderede rimelighedsbetragtninger.

Med hensyn til en vurdering af om daværende borgmester Peter Brixtofte og daværende ordførende direktør Leif Frimand Jensen i forbindelse med indgåelsen af lejeaftalen vedrørende Gammelgårdsvej 88 havde handlet ansvarspådragende over for Farum Kommune, blev det i notatet bemærket, at dette i første omgang forudsatte en klarlæggelse af de præcise faktiske omstændigheder. En sådan fastlæggelse af de faktiske omstændigheder måtte antages at være forbundet med særdeles store vanskeligheder, idet det næppe ville være muligt at indhente udtalelser fra daværende borgmester Peter Brixtofte eller daværende ordførende direktør Leif Frimand Jensen, da det pågældende forhold efter det oplyste var en del af den verserende straffesag. Advokatfirmaet anbefalede på den baggrund, at Farum Kommune, i det omfang indgåelsen af lejeaftalen var inddraget i straffesagen, anmodede anklagemyndigheden om at rejse Farum Kommunes erstatningskrav under straffesagen som et såkaldt adhæsionskrav i medfør af retsplejelovens § 991.¹

Omstændighederne vedrørende indgåelsen af lejeaftalen om Gammelgårdsvej 88 var ikke omfattet af den tiltale, der efterfølgende blev rejst imod Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen. Statsadvokaten for Særlig Økonomisk Kriminalitet meddelte ved brev af 25. januar 2006 Farum Kommune, at statsadvokaten samme dag i medfør af retsplejelovens § 749, stk. 2, havde besluttet at indstille efterforskningen i sagen mod Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen vedrørende dels kommunens salg af ejendommen på Farum Gydevej 62 i Farum, dels kommunens leje af ejendommen på Gammelgårdsvej 88 i Farum. Begrundelsen for afgørelsen var, at der ikke var rimelig formodning om, at et strafbart forhold, som forfølges af det offentlige, var begået. Statsadvokaten lagde herved navnlig vægt på, at der ikke med den grad af sikkerhed, der skal til i en straffesag, var tilstrækkeligt bevis for, at Peter Brixtofte og/eller Leif Frimand Jensen havde haft forsæt til at påføre Farum Kommune et formuetab.²

¹ 475-3,b10ff

² 285-10,f11

Farum Kommune har ikke efterfølgende anlagt civilt søgsmål om sit mulige erstatningskrav imod Peter Brixtofte og Leif Frimand Jensen.¹

12.3.2.20. Køb og salg af Farum Hovedgade 42 (Farum Kro)

Ved brev af 4. maj 2001 rettede den daværende forpagter af Farum Kro, Bent Amtsbiller henvendelse til borgmester Peter Brixtofte. Bent Amtsbiller var utilfreds med ejerens vedligeholdelse af krobygningen, hvis tilstand forpagteren beskrev således:

”I de 17 år jeg har været på Farum Kro er der intet blevet gjort ved bygningen, og det er synd for det er en utrolig smuk bygning hvis den bliver sat i stand. Vinduerne falder ud. Taget er revnet og tagstenene falder ned, facaden revner og store stykker af murværket falder ned på terrassen hvor mine kunder sidder om sommeren. Taget på lagerbygningen er utæt og har været det i 17 år. (...) Jeg håber at du eventuelt kan trylle for jeg kan ikke mere. Jeg er blevet tilbudt at købe hele ejendommen for 2.139 mil. Men dette er alt for meget når jeg ved at der skal ofres ca. 1 mil. på at renovere bygningen og den skulle købes som beset.”

Ved brev af 17. maj 2001 forespurgte Farum Kommune ejendommens ejer, W. L. Invest ApS, om kommunens mulighed for at købe ejendommen. Ejeren ved Ingerlise Larsen svarede ved brev af 29. maj 2001, at kommunen kunne købe ejendommen for 2.199.000 kr. med overtagelse 30. juni 2001. Det fremgik endvidere, at ejendommen solgtes med ansvarsfraskrivelse i den stand, hvori den var og forefandtes.²

Farum Byråd besluttede på sit møde den 12. juni 2001 at købe ejendommen på de tilbudte vilkår som led i den fortsatte forskønnelse af Farum Hovedgade.³ Det fremgik ikke, hvorledes den fornødne tillægsbevilling skulle dækkes, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3. Der blev ikke givet bevilling til de med købet forbundne omkostninger.

Den 3. september 2002 besluttede Farum Byråd at udbyde ejendommen til salg. Ejendommen blev udbudt til salg i Farum Avis og Frederiksborg Amts Avis den 23. oktober 2002, og på sit møde den 18. februar 2003 besluttede byrådet at acceptere et købstilbud på ejendommen på 2.455.000 kr.⁴

¹ 832-1

² 110-10,f2,b245

³ 337-3,f2,b134

⁴ 337-5,b83f

På sit møde den 15. marts 2005 godkendte byrådet anlægsregnskaber for købet og salget af ejendommen, idet det bemærkedes, at der ved en fejl ikke var søgt om bevilling hverken i forbindelse med købet eller salget.¹

I tilsynsrådets udtalelse af 16. december 2003 hedder det om købet af ejendommen:²

”Det følger af officialprincippet, at en sag skal være så tilstrækkeligt oplyst, at en forsvarlig afgørelse kan træffes.

Det er Tilsynsrådets vurdering, at de oplysninger der fremgik ved bevillingstidspunktet er mangelfulde.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at der ikke i alle tilfælde for byrådet synes at have foreligget tilstrækkelige oplysninger til, at beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom har kunnet træffes på et forsvarligt grundlag, samt at Farum Byråd fremover vil være særligt opmærksom på, at der foreligger fornødne oplysninger, forinden beslutning og bevilling vedrørende køb eller salg af fast ejendom træffes.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2, at ingen udgift må afholdes førend byrådet har meddelt bevilling.

Farum Byråd ses ikke have meddelt bevilling til handelsomkostningerne i forbindelse med købet af Farum Hovedgade 42.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 2 derved er blevet tilsidesat ved købet af Farum Hovedgade 42.

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget til efterretning, at omkostninger forbundet med gennemførelsen af handlerne ikke i alle tilfælde er medtaget i bevillingerne.

Det fremgår af lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3, at enhver tillægsbevilling skal angive, hvorledes udgiften skal finansieres.

Købet af Farum Hovedgade 42 er bevilget ved tillægsbevilling. Det fremgår ikke af bevillingen, hvorledes udgiften til købesum skulle finansieres.

Det er Tilsynsrådets opfattelse, at lov om kommunernes styrelse § 40, stk. 3 derved er blevet tilsidesat ved købet af Farum Hovedgade 42.

¹ 517-3,b11ff

² 255-10,f2,b18f

Tilsynsrådet har noteret sig, at Farum Byråd har taget kritikken vedrørende de bevillingsmæssige forhold til efterretning og vil søge at tilsikre, at gældende regler på området fremover overholdes.”

12.3.2.21. Salg af Farum Hovedgade 49/Fredtoftevej 1 og Farum Hovedgade 47

Den 27. august 2002 besluttede økonomiudvalget i Farum at udbyde de to ejendomme til salg. Ejendomsmæglerfirmaet Home i Farum forestod udbuddet for kommunen. Byrådet besluttede den 12. november 2002 at sælge begge ejendomme til højstbydende. Farum Hovedgade 49/Fredtoftevej 1 blev således solgt pr. 1. januar 2003 for 2.850.000 kr. og Farum Hovedgade 47 blev solgt pr. 1. februar 2003 for 1.100.000 kr.

12.4. Forklaringer

Forklaringer vedrørende dette kapitel er medtaget i sagsfremstillingen.

12.5. Sammenfatning og vurdering

Farum Kommune har navnlig i perioden 1999-2001 foretaget et relativt stort antal ejendoms-handler. Særligt handlerne vedrørende Rørmosegård, Hjortefarmen og Farum Kaserne har vedrørt betydelige beløb, såvel absolut som set i forhold til kommunens størrelse. Ejendoms-salgene i forbindelse med sale-and-lease-back arrangementer med Nordania Leasing A/S og FIH, der også har vedrørt meget store beløb, er omtalt i afsnit 21.6. om den såkaldte ”Farum-model” og vil ikke blive behandlet her.

12.5.1. Kommunalfuldmagten og kravet om økonomisk forsvarlighed

De køb og salg af fast ejendom i området omkring Farum Station, der blev foretaget tilbage i 1991-1992, blev i forbindelse med en klagesag af Indenrigsministeriet anset for at ligge inden for kommunalfuldmagts rammer under hensyn til, at handlerne blev gennemført med henblik på opfyldelse af kommunens byplanmæssige intentioner for området. Det var ifølge ministeriet under de omstændigheder ikke ulovligt, at kommunen ved købene havde betalt en højere pris, end der kunne opnås ved videresalg, og at kommunens samlede udgifter ikke blev dækket ved videresalget.

Farum Kommunes økonomisk mest betydningsfulde ejendomshandler i undersøgelsesperioden er som nævnt købene og videresalgene af Rørmosegård, Hjortefarmen og Farum Kaserne. Farum Byråds beslutning om køb af ”Compaq-grunden”, der var en del af Rørmosegård, blev truffet, uden at kommunens formål med købet blev angivet i byrådsprotokollen. Det er således uklart hvilken kommunal interesse, byrådet søgte at varetage med købet. Med hensyn til de øvrige af de nævnte køb lægger kommissionen til grund, at formålet overordnet set var byudvikling i Farum og kommissionen finder ikke grundlag for at antage, at der er varetaget kommunen uvedkommende hensyn. For så vidt angår købene af Rørmosegård og ejendommen Alfred Sørensensvej 4 har spørgsmålet om, hvorvidt Peter Brixtofte lod kommunen betale en overpris til sælger, været genstand for en politimæssig efterforskning. Statsadvokaten fandt i begge tilfælde, at der ikke var rimelig formodning om, at et strafbart forhold, som forfølges af det offentlige, var begået.

Det kommunale formål er i forbindelse med flere af de øvrige undersøgte ejendomskøb kun helt overordnet beskrevet i sagsfremstillingen til byrådet. En mere udførlig beskrivelse heraf ville af hensyn til muligheden for en efterfølgende bedømmelse have været ønskelig.

Ejendommene Havremarken 14, Farum Hovedgade 80B, Frederiksborgvej 2, Gammelgårdsvej 93 og Gammelgårdsvej 102 kan være erhvervet til priser, der oversteg markedsprisen på købstidspunkterne. Flere af de købte ejendomme er af Farum Kommune efter forholdsvis kort tid videresolgt med tab, for tre af de førnævnte ejendommers vedkommende i størrelsesordenen 30-50 %. Der er ikke holdepunkter for, at andre ejendomme er købt eller solgt til priser, der ikke har modsvaret ejendommens markedsværdi, eller at kommunen i øvrigt ikke ved handlerne har handlet økonomisk forsvarligt.

Med hensyn til lejemålet af ejendommen Gammelgårdsvej 88, blev det indgået uden at have været forelagt for byrådet, og der er ikke angivet et kommunalt formål med indgåelsen af lejeaftalen. To indhentede uvildige vurderinger tyder på, at den aftalte leje lå væsentligt over markedsniveau. Også denne sag har været politimæssigt efterforsket, og statsadvokaten fandt, at der ikke med den grad af sikkerhed, der skal til i en straffesag, var tilstrækkeligt bevis for, at Peter Brixtofte og/eller Leif Frimand Jensen ved indgåelsen af lejeaftalen havde haft forsæt til at påføre Farum Kommune et formuetab.

Vedrørende købet af ”Compaq-grunden” bemærker kommissionen, at Farum Kommune blev påført en væsentlig økonomisk risiko, da kommunen i august 1999 frigav købesummen til sælger, selv om handelen ikke kunne berigtiges, som den var indgået. Vedrørende købet af den resterende del af Rørmosegård i januar 2001 konstaterer kommissionen, at der knyttede sig en vis usikkerhed til den for kommunen helt afgørende forudsætning, at det månedens forinden fremsatte regionplansforslag, der udlagde størsteparten af området som fremtidigt boligområde, ville blive vedtaget. Endvidere var omkostningerne til forureningsbekæmpelse ukendte, indtil de i en rapport af 21. november 2001 blev opgjort til ca. 6,2 mio. kr. eksklusiv moms. Der knyttede sig også betydelig usikkerhed til de forventede indtægter ved videresalg, og den i januar 2002 indgåede aftale med byggefirmaet Lind & Risør vedrørende Rørmosegård og Hjortefarmen fastholdt i ikke uvæsentligt omfang denne usikkerhed, idet firmaets køb og betaling skulle ske etapevis i takt med, hvornår firmaet selv byggede og solgte. Som følge af klager over lokalplanen kom byggeriet først i gang i foråret 2003. Der forelå ikke nærmere oplysninger for byrådet om disse væsentlige usikkerhedsfaktorer, da beslutningen om købet af Rørmosegård blev truffet på byrådsmødet den 2. januar 2001.

Da den endelige aftale om Farum Kommunes køb af Farum Kaserne blev indgået den 31. maj 2001 havde kommunen efter forhandlinger med planmyndighederne i fornødent omfang sikret sig, at arealerne som forudsat kunne anvendes til boligbyggeri. Der knyttede sig imidlertid væsentlig usikkerhed til såvel udgifterne til forureningsbekæmpelse og byggemodning, hvortil byrådet i juni 2002 måtte give en tillægsbevilling på 43 mio. kr., som til de meget betydelige forventede og budgetterede indtægter ved videresalg. Kommissionen finder således, at købet påførte kommunen en i forhold til dens størrelse særdeles omfattende økonomisk risiko, som ikke blev nærmere belyst i forbindelse med byrådets behandling af sagen.

Kommissionen har forsigtigt og med visse forbehold anslået kommunens økonomiske resultat vedrørende projektet Farum Nordby til et overskud på ca. 130 mio. kr. Heri er ikke medregnet kommunens renteudgifter, der må forventes at andrage et betydeligt tocifret millionbeløb. Hertil kommer spørgsmålet om en mulig løbende nettoindtægt som følge af tilflytningen af nye indbyggere til kommunen. Farum Kommune forventede primo 2002 en nettoindtægt på 35.000 kr. pr. år. pr. ny indbygger. Det for kommissionen foreliggende materiale giver ikke

grundlag for at vurdere, i hvilket omfang tilflytningen af nye borgere har medført et netto-
venu for kommunen.

Da Farum Byråd den 6. juni 2000 besluttede at give Michael Henriksen et afslag i købesum-
men vedrørende Farum Gydevej 62 på 1.097.000 kr. grundet mangler ved jordbundsforhol-
dene, forelå der et notat fra forvaltningen, hvorefter der ikke var juridisk grundlag for kravet,
der i givet fald skulle imødekommes pr. kulance.¹ Denne vurdering var ikke refereret i sags-
fremstillingen til byrådet, idet det heri var anført, at det ville være i overensstemmelse med
”kutyme i den slags handler” at give det krævede afslag. I det omfang Farum Kommune ikke
har været retligt forpligtet til at yde det omhandlede afslag, er kravet om økonomisk for-
svarlighed tilsidesat ved den trufne beslutning.

I forbindelse med salget af en del af ejendommen Rugmarken 37 til opførelse af ungdomsbo-
liger afholdt kommunen en udgift på ca. 2,1 mio. kr. til forureningsbekæmpelse. Da ejen-
dommen rettidigt var tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje, kunne forureningen muligt have væ-
ret fjernet i dette regi uden omkostning for kommunen.

En vurdering af det beslutningsgrundlag, der har været til Farum Byråds rådighed, vanskelig-
gøres af summariske tilførsler til byrådsprotokollen og manglende registrering af det materi-
ale, som byrådsmedlemmerne måtte have modtaget på forhånd eller under selve mødet.

Vedrørende Farum Kaserne bemærkes, at byrådet ikke synes at have været tilstrækkeligt in-
formeret om de alvorlige og særdeles omkostningskrævende miljøproblemer på området, som
kommunens tekniske rådgiver havde anbefalet undersøgt nærmere forud for byrådets beslut-
ning, og som kommunens advokat havde frarådet borgmesteren at lade kommunen påtage sig
risikoen for. For så vidt angår Rørmosegård besluttede byrådet at købe ejendommen ”som den
er og forefindes” uden nærmere oplysninger om miljøforholdene. Den miljøundersøgelse, der
afslørede en omfattende og omkostningskrævende olieforurening af jorden, blev således først
foretaget mere end et halvt år efter købet af ejendommen, og de betydelige udgifter til oprens-
ning af forureningen måtte herefter afholdes af kommunen.

¹ 583-2,b13

12.5.2. Bevillingsregler

Kommissionen konstaterer, at der ved køb og salg af ejendommene Havremarken 14, Rugmarken 37, Farum Gydevej 62, Rugmarken 7 og Farum Hovedgade 42 og ved købet af Alfred Sørensensvej 4 ikke har foreligget fornøden bevilling, jf. kommunestyrelseslovens § 40, stk. 2. Tilsvarende gør sig gældende vedrørende mageskiftet Rugmarken 7/Gammelgårdsvej 10. Bevillinger er efterfølgende meddelt af Farum Byråd i 2005.

Der er endvidere truffet beslutning om bevillingskrævende foranstaltninger uden forudgående bevilling i forbindelse med

- aftalen med det daværende KTAS om dets ejendom i Stationsområdet (afsnit 12.3.2.2),
- det meddelte afslag i prisen for Havremarken 14 på grund af jordbundsforhold (afsnit 3.2.8),
- iværksættelsen af forureningsbekæmpelse på Rugmarken 37 (afsnit 12.3.2.9),
- betalingen af 10.000 kr. til en ejerforening for kvittering af en forkøbsret (afsnit 12.3.2.11) og
- indgåelsen af lejemålet vedrørende ejendommen Gammelgårdsvej 88 (afsnit 12.3.2.19).

Der er generelt ikke i forbindelse med de enkelte ejendomshandler givet bevilling til de med handelen forbundne omkostninger.

Helt tilbage til 1990 har Farum Byråd truffet beslutning om køb af fast ejendom ved tillægsbevillinger, uden at det som krævet i kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3, har været angivet, hvorledes udgiften skulle dækkes. Vedrørende købet af Farum Kaserne – en handel til mere end 150 mio. kr. – har Peter Brixtofte i sin bog ” Med Hjertet” skrevet:

”Der blev ikke taget stilling til, hvordan vi i Farum skaffede pengene. Penge er ikke noget byrådet plejer at diskutere - det er noget, som borgmesteren finder en løsning på.”¹

¹ 65-2,f1,b206 Peter Brixtofte: ”Med Hjertet”

Det må tillægges afgørende betydning, at bestemmelsen i kommunestyrelseslovens § 40, stk. 3, iagttages af kommunalbestyrelsen i forbindelse med beslutninger om køb af fast ejendom. De foreliggende muligheder for finansiering af et kommunalt køb af fast ejendom er således af central betydning ved den politiske stillingtagen til købet. Forholdet illustreres ved Farum Kommunes køb af Farum Kaserne, hvor flere medlemmer af byrådet som omtalt ovenfor i afsnit 12.3.1.3 svævede i den vildfarelse, at købet kunne og skulle finansieres af kommunens kassebeholdning, mens realiteten var, at købet blev finansieret dels ved ubevilliget låneoptagelse, dels ved et ligeledes ubevilliget salg af kommunens deponerede obligationsbeholdning.

