



# 10 principper

- en mulig model for Christianias overlevelse og fortsatte udvikling



August 2008



FFC – Foreningen til Forberedelse af Christianiafonden

**“The art and the human diversity of Christiania are what makes  
Christiania so special and it is definitely worthwhile a visit”**

**(Wonderful Copenhagen)**



# 10 principper

- en mulig model for Christianias overlevelse og fortsatte udvikling

**FFC – Foreningen til Forberedelse af Christianiafonden**

August 2008

**Udgivet af**  
**FFC – Foreningen til Forberedelse af Christianiafonden**

**Foto:**

Forside: Nis Jensen  
Bagside: Nils Vest

**Grafisk tilrettelæggelse:**

Nis Jensen

**Tryk:**

Lassen Offset A/S

FFC er en forening stiftet af ikke-christianitter som arbejder for at Christiania bevarer sin selvforvaltning og særlige karakter, herunder at christianitterne bevarer deres kollektive rettigheder, at der ikke kan spekuleres i Christianias arealer og ejendomme, samt at der også fremover er sikret plads til socialt svagt stillede og udsatte grupper.

*Bestyrelse:*

*Karen Helveg Petersen, Konsulent (øk), PhD (fmd), Lone van Deurs, Landskabsarkitekt MDL, Grete Madsen, Projektleder, Knud Josefsen, Læge, PhD, Karen Zahle, Arkitekt MAA, Preben Gondolf, Kunstformidler.*

*Foreningen støttes af en række personligheder fra kunst, kultur, arkitektur, litteratur, politik og byplanlægning i ind- og udland, bl.a. filminstruktør Lotte Svendsen, komponist Per Nørgård, professor ved kunstakademiet Bjørn Nørgaard, forfatteren Benny Andersen, designer og fotograf Helena Christensen, økonom og afd. leder i Folkekirkens Nødhjælp ChristianiFriis Bach, forfatterne Carsten Jensen og Kirsten Thorup, Pernille Rosenkrantz-Theil, tidl. MF Enhedslisten, advokat Thorkild Høyer, arkitekt Rick Bakker, byplanchef i Rotterdam, kunstneren Olafur Eliasson fra Berlin, byplanchef i Hamburg Egbert Kossak, Richard Florida, professor ved School of Public Policy ved George Mason Universitetet i USA samt professor ved det juridiske fakultet ved Oslo Universitet, Nils Christie.*

# Et nyt Christiania

– på egne præmisser

**Christiania ønsker fortsat at være et åbent mini-samfund med et alternativt, ikke-profitorienteret grundlag, men naturligvis underlagt det danske samfunds love**

## Indhold

Et nyt Christiania .....	5
Indledning .....	6
De 10 principper .....	7
Procesplan .....	8
Tidsperspektivet .....	9
Mere om principperne .....	10
Økonomi - hvad koster Christiania? .....	22
Finansieringen .....	25

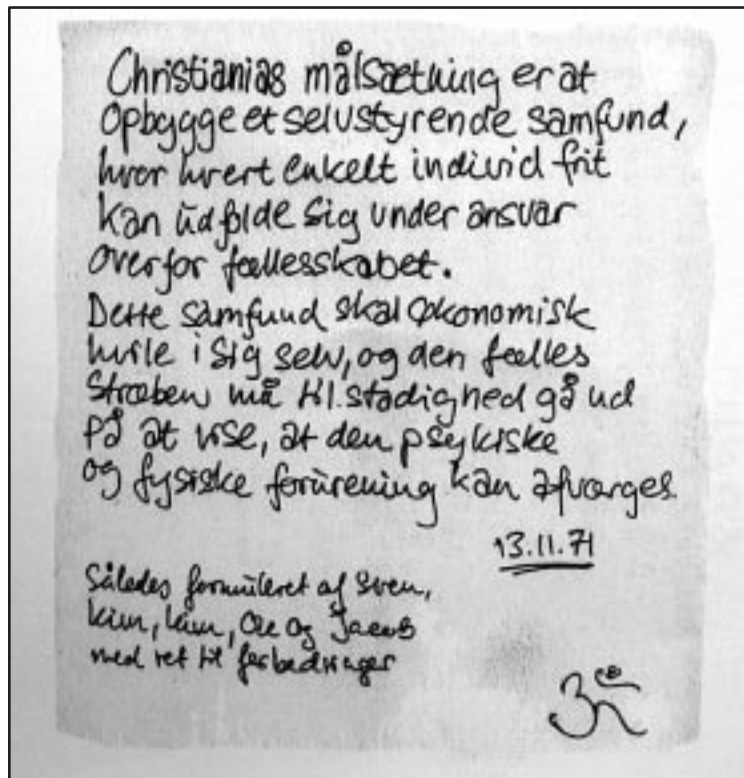
Foreningen til Forberedelse af Christianiafonden (FFC) præsenterer her en plan for den videre udvikling af Christiania. Planen er i overensstemmelse med Christianialoven.

Christiania har i de sidste mange år været under konstant pres fra regeringen for at normalisere fristaden. Christiania trives ikke i en defensiv position og kan ikke få vejret med ryggen mod muren. Det er jo stik imod alt, hvad Christiania står for. Der skal altid være "højt til loftet" i Christiania.

Christiania er ikke et kamporgan, men et kraftcenter for alternative livsformer, kunst og kreative eksperimenter, baseret på frihed, solidaritet, tolerance og rummelighed. Og ikke mindst på samarbejde. Også med staten.

Derfor har Christiania nu brug for ro til at formulere veje til fornyelse. For alle i Christiania er enige om, at Christiania trænger til fornyelse, bl.a. ved at skabe ny plads til de unge generationer. Christiania udgav i 2006 Christianias udviklingsplan<sup>1</sup>. Den siger meget om, hvordan innovation kan gå hånd i hånd med de gamle idealer på Christiania.

Med plan C præsenterer vi en mulig vej til et nyt Christiania, som alle involverede parter burde være interesseret i at fremme.



"Christianias Grundlov"

# De 10 principper



Christianias fornyelse tager afsæt i 10 principper, som er beskrevet i det følgende. Principperne er et forsøg på at finde løsninger, som både opfylder Christianialoven og som internt kan tillade en fortsat udvikling af Christiania. Forslaget skulle kunne opnå bred folkelig opbakning, fordi Christiania igennem planen forpligter sig til at arbejde med nogle af de forhold, som både christianitter og samfundet opfatter som problemer. I det følgende bruges Christiania både om området og dets beboere.

De 10 principper for en sund og levedygtig udvikling af Christiania er:

1)

Christianias jord og bygninger skal ejes af en fond.

2)

Hashmarkedet er blevet et problem for Christianias videre udvikling, og Christiania skal prioritere dets løsning højt.

3)

Christiania vil opbygge nye organisations- og styreformer, der gør Christiania mere beslutningsdygtigt.

4)

Christianias selvforvaltning skal organiseres inden for rammerne af landets lovgivning.

5)

Christiania vil sikre en effektiv administration og en ansvarlig økonomistyring.

6)

Christiania vil ændre på boligstrukturen, så den sikrer lige vilkår for alle christianitter og lever op til idealet om solidaritet.

7)

Christiania vil gå foran i miljø-, energi- og ressourceanvendelse, og naturen skal fortsat være i økologisk balance.

8)

Christiania vil sikre et løbende generationsskifte.

9)

Christiania vil fortsat været kendetegnet ved gæstfrihed og humor samt kunstneriske og kulturelle tilbud.

10)

Christiania vil igangsætte en samlet, flerårig plan for renovering og nybyggeri.

De 10 principper udgør nødvendige elementer for en videreudvikling af det Christiania, vi kender i dag. Man kan betragte dem som det strukturelle fundament, Christiania skal hvile på i fremtiden. Principperne og den vision for Christiania, som ligger i principperne, udgør en samlet plan.

## 10-punkts planen handler om:

- at afslutte de mangeårige forhandlinger med staten
- at få Christiania på "egne hænder" i en fornuftig konstruktion
- at gøre op med Christianias mange tabuer
- at være tro mod Christianias oprindelige værdigrundlag og samtidig være indstillet på nødvendige forandringer
- at sikre mulighed for fremdrift og udvikling.

De 10 principper, der er indbyrdes afhængige, må gennemføres i en bestemt rækkefølge. Derfor må der udarbejdes en procesplan for implementeringen.

10-punkts planen omhandler Christianias fremtidige ejerskabsforhold (*princip nr. 1*), og Christianias indre organisering og værdier (*princip 2 - 10*).

*Princip 1* vedrørende ejerskab via en fond er en forhandlingsmæssig og økonomisk opgave. Men et vellykket resultat forudsætter, at Christiania kan bevare en folkelig opbakning, at Christiania skaber en tydelig udviklingsprofil og formidler denne klart og præcist over for omverdenen, og at Christiania har gode rådgivere/forhandlere, der kender Christianias klare forhandlingsmandat. Sidst men ikke mindst forudsættes det, at staten er indstillet på at forhandle med Christiania om overførsel af Christianias ejerskab til en fond og at Københavns Kommune bliver inddraget.

Det offentlige vil formentlig være mildere stemt overfor dette afgørende punkt, hvis Christiania allerede er i gang med at realisere Plan C's punkter om de interne forhold.

*Principperne 2-10* omhandler den indre struktur og organisation. De forudsætter, at Christiania kan træffe beslutninger. Det første, der må ændres, er derfor Christianias beslutningsprocedure.

Rækkefølgen for plan C kunne derfor være:

- Præsentation og vedtagelse af plan C på et snarligt fællesmøde
- Vedtagelse af ny beslutningsprocedure, som giver mulighed for flertalsafgørelser (*princip 3*)

Kun hvis dette beslutes, kan planen fortsætte sin realisering, f.eks. i følgende rækkefølge:

- Vedtagelse af forslag, der skal sikre generationsskifte (*princip 8*)
- Vedtagelse af en plan for løsning af hashproblemet (*princip 2*)
- Vedtagelse af en plan for den overordnede økonomistyring og effektiv administration (*princip 5*)
- Vedtagelse af ny boligplan samt sanktioner ved manglende huslejebetalinger, tildelings- og huslejeprincipper, størrelser af boliger mv. (*princip 6*)
- Vedtagelse af en plan for bygningsvedligeholdelse og nybyggeri (*princip 10*)
- Vedtagelse af Christianias vision for en miljømæssigt bæredygtig udvikling i Christiania (*princip 7*)
- Vedtagelse af en plan for Christianias samspil med omverdenen, herunder

events, festivaler, kunststillinger mv., så der etableres en struktur, der sikrer dialog, kontinuitet og udvikling (*princip 9*).



For hvert punkt gælder, at der på vedtagelsestidspunktet skal foreligge en konkret handlingsplan for implementeringsfasen. Udarbejdelsen af en sådan handlings- og tidsplan vil foregå i dertil nedsatte udvalg for de enkelte principper.

## Tidsperspektivet

Christiania har travlt. Uret tikker, staten er utålmodig, christianitterne trætte. Det er derfor nu slut med den defensive "trækken tiden ud" fra Christianias side og uoverskuelige oplæg og pres fra staten. Christiania kan med det samme udarbejde en tidsplan for implementering af plan C.

Vi mener, at alle de punkter, der omhandler de interne forhold, kan igangsættes straks og udføres hurtigt hvis der ansættes en eller flere personer, som fagligt er udrustet til at køre en sådan proces. Det forudsætter opbakning fra Christianias beboere – også selvom tabuer skal brydes.

Selve spørgsmålet om ejerskabs-rettighederne og alle de tunge forhandlinger med stat og kommune må forventes at tage længere tid. Men alle planerne, der vedrører Christianias interne struktur og udvikling, kan sagtens igangsættes umiddelbart, og vi forventer at Christiania vil høste anerkendelse herfor i befolkningen, i medierne og i forhold til forhandlingsparterne stat og kommune. Også internt på Christiania kan målrettet og struktureret "action", der kan samle Christiania, tilføre christianitterne ny energi.

Tids- og procesplanen for oprettelse af fonden udarbejdes af professionelle rådgivere i samarbejde med repræsentanter for Christiania.

# Mere om principperne

## Princip nr. 1)

### En fond skal eje Christiania

Christianialoven af 2004<sup>1</sup> foreskriver, at bygninger og jord i Christiania skal overgå til nyt ejerskab<sup>2</sup>, og det er anført, at det skal gøres, så det bliver udgiftsneutralt for staten.

De forslag staten siden lovens vedtagelse har præsenteret vedrørende fremtidige ejerforhold på Christiania er tunge, indviklede, bureaukratiske og udsigtsløse for Christiania, som bindes på hænder og fødder og druknes i administration og i samarbejdskrav med påtvungne medejere og medspillere.

Vi anbefaler derfor, at en fond i fremtiden ejer Christiania. Dette forudsætter ejerskab i form af et formelt skøde til den del af jorden, der ikke udgøres af de historiske volde, samt til alle bygninger inklusive dem på voldene. Fonden skal have en bestyrelse, der er juridisk ansvarlig, og som sikrer at fonden tjener Christianias interesser.

De enkelte christianitter har brugsret til deres boliger og fælles faciliteter som hidtil. En sådan deponering af Christianias økonomiske værdier i en fond harmonerer med christianitternes ønske om ikke at eje deres huse selv og gør det desuden umuligt at spekulere i ejendomsgevinster på Christiania.

FFC har ved bidrag fra interesserede og sympatiserende personer uden for Christiania allerede tilvejebragt mere end den minimumskapital (ca. 350.000 kr.), der er nødvendig for stiftelsen af fonden i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

### Ideer til elementer i en handlingsplan

- Eksterne eksperter anvendes til vurdering af juridiske og finansielle aspekter ved den fondsmodel, som omtales i Plan C og som bevarer Christianias selvforvaltning
- Der påbegyndes politisk fodarbejde for at bane vejen for opbakning til ejerskab via fonden som beskrevet i denne plan
- Der skabes et forhandlingsforum med staten og Københavns Kommune.

## Princip nr. 2)

### Hashmarkedet

Hash har været en del af Christiania helt fra starten, en del af den hippiekultur, som Christiania er udsprunget af. I 70'erne truede hård narkotika fristaden og dens beboere, men junkblokaden i 1979 satte et effektivt punktum for hårde stoffer. Som et kompromis accepterede Christiania hash i fristaden. Hash er imidlertid kommet til at spille en langt større rolle end nogen forestillede sig<sup>3</sup> og på Christiania. Handlen er gået fra at være baseret på køb og salg til individuelt forbrug til et større engros-marked. Omsætningen har nået et niveau, hvor den udgør en økonomisk

1) <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=6369>

2) §1, stk. 2: Loven har særligt til formål "... at sikre at der gennemføres en ændring af ejerskabet til bygninger og arealer på området".

3) Halvdelen af alle danskere mellem 15-34 år har prøvet at ryge hash, og 20% af aldersgruppen bruger regelmæssigt (EU-rapport fra det Europæiske Overvågningscenter for Narkotika og Narkotikamisbrug (EONN), <http://www.emcdda.europa.eu/html.cfm/index41524DA.html>)

og holdningsmæssig magtfaktor, som forhindrer Christianias videre udvikling og som er uforenelig med Christianias værdigrundlag. Omsætningen er ukendt, men tal i omegnen af 500 mio. kr./år har været nævnt.

Om end mange christianitter er enige i at hashmarkedet er et alvorligt problem, mener de ikke at de kan løse problemet. Markedet og de økonomiske interesser er nu blevet så store, at christianitter som kritiserer hashmarkedet forfølges personligt og trues på liv og førlighed. Et argument der desuden fremføres er at såfremt de nuværende hashpushere fordrives fra Christiania, overtages markedet i stedet af grupper fra andre kriminelle miljøer, grupper der allerede nu står på spring.

Mange christianitter mener ikke, at Christiania kan drages til ansvar for hashmarkedet og fremhæver, at Christianias Fælleskasse aldrig har modtaget penge herfra. På den anden side skulle pusherne have borgerkort<sup>1</sup> til Christiania for at kunne sælge hash. Dette har tilladt en vis kontrol med sælgerne, men det betød også, at Christiania har accepteret handlen og været part i hashmarkedet.

Hashmarkedet er et problem for Christiania af følgende grunde:

- De enorme pengemængder som hashmarkedet indbringer, er en magtfaktor, som ofte forhindrer Christiania i at tage nødvendige beslutninger, fordi pushere nedlægger veto på fællesmødet.
- Det kriminelle hashmarked på Christiania fører til menneskelige tragedier. Mest trist er det en risikofaktor for Christianias børn, som ofte fristes til at begynde en kriminel karriere som personlig opvarter ('fidipus') for en pusher. I begyndelsen er det tøjvask og madhentning, men senere vikariering i forbindelse med salg osv. En meget stor del af Christianias børn får desværre job i 'Gaden'. Også voksne beboere er imidlertid involveret i markedet i form af at opbevare hash inden det bliver solgt.
- Hashmarkedet fører til grov vold på Christiania og Christianshavn. Kampen om hashmarkedet har siden politiets lukning af Pusher Street ført til 3 drab og adskillige voldsepisoder med våben, herunder sprængning af en håndgranat, og selv små provokationer har flere gange ført til krigslignende tilstande på Christianshavn.
- Hashmarkedet forhindrer Christiania i at få støtte fra en række indflydelsesrige personer i det danske samfund. Flere erhvervsledere sympatiserer med fristaden, men undlader aktiv støtte på grund af hashmarkedets massive økonomiske kriminalitet.
- Hashmarkedet er et problem for den almindelige opbakning i befolkningen.
- Sidst men ikke mindst er hashmarkedet et væsentligt alibi for regeringen til at lukke Christiania. Uden dette ville det være umuligt at opnå støtte i befolkningen for de indgreb, som staten har foreslået for Christianias fremtid, og som i realiteten vil omdanne området til et almindeligt blandet bykvarter med parcelhuse og etageejendomme, hvor elementer af det gamle Christiania blot vil indgå som kitsch.

1) Kort som beviser at man bor i Christiania og som giver adgang til Christianias fælles faciliteter

Hvis omsætningen af hash i Christiania er 500 mio. kr. årligt og en joint koster 50 kr., så sælges der altså årligt 10 mio. "doser".

Dette er en massiv mængde, som svarer til hvad 100.000 brugere konsumerer på et år ved at ryge hash to gange ugentlig. Det er helt ude af proportion og kan kun forklares ved en gros salg til andre forhandlere.

Pushermiljøet på Christiania sidder derfor med en væsentlig nøgle til løsningen af konflikten mellem staten og Christiania. Dets evne og vilje til samarbejde og afvikling kan være afgørende for Christianias fald eller sejr.

I virkeligheden handler det ikke om markedsandele. Udbud og efterspørgsel har været konstant i lang tid, og uanset hvad der er foregået på Christiania, har der været rigelige mængder til at forsyne det københavnske marked - og til stabile priser.

Selv om den organiserede hashhandel derfor forsvinder fra Christiania, vil markedet selvfølgelig blot blomstre op et andet sted, hvad det da i øvrigt allerede gjorde, da politiet satte ind med nul-tolerancen af hash.

Men det er kun i Christiania, at dette marked kan true kvarterets, i dette tilfælde hele fristadens, overlevelse.

### **Ideer til elementer i en handlingsplan**

- der skal skabes bred forståelse på Christiania for, at den organiserede hashhandel er blevet et problem, som forhindrer Christianias udvikling og måske ligefrem overlevelse. Dette må ende med, at Christiania formelt tager afstand fra det kriminelle hashmarked
- en ændring af beslutningsstrukturen er en nødvendig forudsætning for at kunne træffe beslutninger om hashmarkedet
- der etableres et samarbejde med de grupper fra de omgivende bydele, som allerede er etablerede med det formål at bekæmpe de voldelige og trafikale konsekvenser af hashmarkedet
- fjernelsen af den organiserede hashhandel på Christiania må nødvendigvis ske i samarbejde med myndighederne. Dialoggruppen med politiet genoptages, så et mere normalt forhold til politiet genoprettes
- der ryddes op og etableres nye funktioner i de områder af Christiania, hvor der handles hash
- Christiania gennemfører kampagner rettet imod hashens kunder, så de støtter Christiania ved ikke at købe hash på Christiania
- Der gennemføres høringer med henblik på belysning af hashens nuværende plads i det danske samfund.

## **Princip nr. 3)**

### **Nye organisations- og styreformer**

Konsensusdemokratiet kan kritiseres for, via veto retten, at forhindre at vanskelige, men nødvendige beslutninger vedtages, og at beslutningsprocessen kan tage tid. Tilhængerne af konsensusdemokratiet fremfører at denne beslutningsform er vidt udbredt i bestyrelser og foreninger, og at den fører til stabile beslutninger, fordi alle er enige om hvordan det skal være.

Plan C's realisering kræver vigtige beslutninger, der vil gå imod nogles interesser. Eksempler på temaer hvor private interesser kan stride mod flertallet kan være husleje, hvor beboere, der lige nu bor i store boliger vil være imod areal-afhængig betaling eller hashhandlen, hvor beboere der lever af markedet,

vil stemme imod dets fjernelse. Vi foreslår at der i sådanne sager åbnes mulighed for flertalsafgørelser, fx hvis der efter to fællesmøder ikke kan opnås enighed. Afstemninger kan afgøres af varierende flertal, alt efter sagens karakter. Hvilke sagsområder der kræver hvilket flertal, fastsættes i fondens vedtægter.

Også mødestrukturen må modificeres. Vigtige beslutninger har undertiden været truffet kl. fem om morgenen af dem, som holdt ud så længe. Vi foreslår at beslutningsstrukturen modificeres, så informationer når ud til alle, før der træffes en afgørelse. Den forberedende kommunikation op til en afstemning bør forbedres med alle midler: møder, Ugespejlet, vægaviser, internet, radio/TV mv. Endvidere bør der sikres muligheder for hemmelig afstemning.

Fællesmødet bibeholdes derfor, men i en opstrammet version, hvor både mødets struktur og varighed fastlægges som en generel struktur. Behandling af vigtige sager tilrettelægges af et til sagen nedsat udvalg, som har ansvar for sagsgangen og for at en beslutning træffes inden for en nærmere defineret tidsramme.

Det nye system skal sikre, at der kan træffes nødvendige beslutninger i en demokratisk ånd uden at sagerne sander til. Det må ikke blive for indviklet og for langvarigt at vedtage en vigtig beslutning på Christiania.

### Organisationen

Fonden er den øverste myndighed for Christianias fællesejendom og økonomisk-juridiske aspekter. Vi foreslår følgende struktur:



1) Se økonomiafsnittet

### Ideer til elementer i en handlingsplan

- der indhentes erfaringer fra foreninger og jurister  
en ny beslutningsstruktur skal beskrives og begrundes, herunder fordele og ulemper ved flertalsafgørelser
- beslutningsproceduren og ansvarsområdet i forhold til fællesmødet beskrives i fondens vedtægter
- en tids- og kommunikationsplan for lancering af planen og for en godkendelse udarbejdes.

## Princip nr. 4)

### Selvforvaltningen og lovgivningen

Christianias stadige forandring skal ske inden for landets lovgivning. Statslige og kommunale afgifter, som er gældende for alle andre borgere og grund- og boligejere udenfor Christiania, betales naturligvis fortsat af Christiania.

Dog forventer Christiania, at der gives tilladelser til at eksperimentere med selvforvaltning på visse områder – gerne fulgt op af en tæt evaluering – f.eks. på byggeri, el-, vand og varmforsyning og affalds- og spildevandshåndtering.

### Ideer til elementer i en handlingsplan

- eksisterende og fremtidige forslag til forskellige selvforvaltningsområder beskrives detaljeret og prioriteres
- der lægges et budget og muligheder for tilskud fra miljøorganisationer, ministerier og fremmede fonde undersøges
- det kommende sekretariats opgaver i forhold til myndigheder fastlægges og nuværende aftaler efterses og revurderes.

## Princip nr. 5)

### Effektiv administration

Fonden vil være Christianias ejer. Den afholder en årlig generalforsamling, hvortil Christianias beboere og ejere af folkeaktierne (se økonomiafsnit) har adgang. På generalforsamlingen vælges en fondsbestyrelse, som består af over 50% christianitter.

Bestyrelsen er Christianias øverst ansvarlige instans i alle juridiske og økonomiske forhold og i forhold til myndighederne. Endvidere er det bestyrelsens opgave at komme med forslag til de store retningslinier for Christianias udvikling og i øvrigt føre tilsyn med at Christiania drives tilfredsstillende. Bestyrelsen mødes typisk fire gange årligt og forbereder bl.a. oplæg til Fællesmødet.

Fællesmødets og dermed fondens beslutninger tilrettelægges, registreres, kommunikeres og udføres af et professionelt administrationskontor, der er ansvarligt over for fællesmødet og fondsbestyrelsen, og som forestår den daglige forvaltning i samarbejde med økonomikontorets medarbejdere. Fællesmødet kan delegerer visse beføjelser til faglige komiteer, der udøves under fællesmødets ansvar. Væsentlige beslutninger skal forelægges fællesmødet til godkendelse.

Driftsledelsen, som er en kollektiv ledelse bestående af den ansvarlige for økonomikontoret og den ansvarlige for administrationskontoret, skal sammen fungere som Christianias driftsmæssige ansigt udadtil og som samarbejdsorgan i forhold til offentlige myndigheder, lokalområdet osv.

De to kan dog uddelegere mindre delopgaver i forhold til eksterne samarbejdspartnere iblandt de ansatte på henholdsvis administrationskontoret eller økonomikontoret, eller måske en helt tredje person i Christiania. Økonomikontoret eksisterer allerede, men det nye administrationskontor bemannes som udgangspunkt med en leder og 2 – 3 administrative medarbejdere, heraf 1 person med kommunikationsbaggrund. Sidstnævnte skal sikre Christianias forhold til medierne og udvikle Christianias strategier for profilering udadtil

En af kontorets medarbejdere skal have en teknisk baggrund. Udgifterne til administrationskontorets drift finansieres over Christianias fællesøkonomi

Der bør ske en løbende evaluering af sekretariatets struktur og drift med henblik på optimering af ressourcer i forhold til indsatsområder.

Christiania er bl.a. noget særligt, fordi der aldrig har været midler til bare at købe de løsninger, som alle andre anvendte. Derfor har beboerne måttet finde på deres egne løsninger, der som bekendt ofte har været fantasifulde.

Det er vores overbevisning, at lav-budget økonomien der søger at undgå mellemled og unødige overheads<sup>1</sup> er en kvalitet, som det er værd at bevare, samtidig med at den sikrer Christianias mangfoldighed ved at tillade økonomisk og socialt ressourcetsvage personer at bo i området.

Økonomien vil også i fremtiden styres af Christianias økonomikontor. Men der vil naturligt være en daglig forbindelse og dialog med administrationskontoret. Det nuværende Byggekontor<sup>2</sup> vil fortsætte – med reference til Økonomikontoret.

Forskellen på Plan C's forslag til organisation i forhold til statens forslag er at vores forslag bevarer al beslutningskompetence på Christianias hænder samt at der ikke er andre aktører med interesser i eller ejerskab til dele af Christianias jord og politiske grundlag involveret. Der er flere "lag" i Plan C-organisationen, men der er ikke som i statens forslag flere parallelle administrative systemer, der skal koordineres.

### **Ideer til elementer i en handlingsplan**

- Christianias fremtidige administrative funktion og system beskrives i detaljer. Især referencelinier og hvordan sekretariat, økonomikontor og byggekontor relaterer indbyrdes
- administrationens opgaver og forpligtelser i forhold til beboerne og til fond og myndigheder beskrives
- der skal udarbejdes realistiske budgetter for driften af administrationen
- der skal udarbejdes stillingsbeskrivelser og stillingsopslag og det skal beskrives, hvordan ansøgernes kompetencer skal prioriteres.

1) Dækningsbidrag

2) Byggekontoret er Christianias tekniske forvaltning og har været i drift i Christiania i mange år.

## Princip nr. 6)

### Ny boligstruktur

En ny boligstruktur skal bl.a. omfatte følgende elementer:

- Boliganvisningsreglerne
- Huslejeprincippet
- Manglende huslejebetaling
- Huslejeniveauet
- Råderet over arealer og boliger
- Nye boliger, for hvem og hvor store?

Det overordnede princip om, at ingen ejer deres bolig, men at alle bygninger på Christiania tilhører fællesskabet og at nybyggeri skal sanktioneres af fællesskabet før opførelsen, er grundlæggende og vigtige principper i Christiania. Sådan bliver det ved med at være.

Integrationen mellem ressourcetsvage og ressourcestærke personer fremhæves ofte som særlig vellykket i Christiania. En del af succesen skyldes sociale projekter som "Projekt udenfor" og "Herfra og videre", men en anden vigtig faktor er det overkommelige huslejeniveau, som ikke sætter økonomiske grænser for hvem, der kan bo i Christiania. Derved bliver forskelligheden stor blandt beboerne, og det er naturligvis et stort aktiv, som ligeledes bør fastholdes.

### Boliganvisning, ventelister og tildelingsprincipper

Christianias boliganvisningssystem har været kritiseret for at være indspist, og regeringen ønsker åbne ventelister. Vi mener ikke, at der er problemer i at have en åben venteliste, men Christiania er et attraktivt sted at bo (i en repræsentativ undersøgelse<sup>1</sup> er det tidligere fundet, at 14% af Københavns befolkning gerne ville bo i Christiania) så vi foreslår at der knyttes betingelser for opskrivning, fx ansøgernes begrundelse for at søge en bolig i Christiania og interessen der udtrykkes for at bidrage til fællesskabet og Christianias fortsatte udvikling. Man kan have en intern og en ekstern liste.

Christiania følger herefter en fast procedure for indflytning af nye beboere, hvor der nedsættes et udvalg til bedømmelse af ansøgerne. Gruppen består af repræsentanter for områderne og naboer til den ledige bolig. Til grund for udvælgelsen af ansøgerne kan lægges boligens størrelse i forhold til antal familiemedlemmer mv. En varieret aldersstruktur bør indgå som kriterium for udvælgelse.

### Huslejefastsættelse og huslejeniveauet

Huslejeprincippet om, at alle – uanset boligareal - betaler den samme husleje (brugsleje) pr. voksen pr. måned, er forældet og bør afskaffes. Plan C foreslår, at der indføres huslejebetaling efter boligareal, således at det undgås, at store boliger kun bebos af få personer. Vi foreslår endvidere, at store boliger ved fraflytning opdeles i flere mindre boliger eller indrettes til kollektiver, som især må formodes at appellere til unge. Derved vil der med tiden tilføres Christiania nye menneskelige ressourcer.

Hvis Plan C virkeliggøres og Christiania skal ejes af en fond, vil huslejerne uundgåeligt stige. Der skal afdrages på store lån, hvis Christiania skal på egne hænder, og det er primært huslejerne, som kan finansiere dem. Der henvises i øvrigt til afsnittet om økonomi og finansiering sidst i planen.

### **Inddrivelse af husleje**

Tilslutning til huslejebetaling har i perioder været ringe. Beboere har undladt at betale af flere grunde: manglende evne, manglende vilje eller blot laden stå til. I stor udstrækning har det ikke haft nogen konsekvenser. I plan C vil kun den første undskyldning kunne accepteres og skyldnere udsættes med rimelige varsler. Til gengæld kan der indarbejdes en betaling i huslejen, hvor flertallet betaler lidt mere for at sikre en "støtteordning" til dem, der i en periode af beviselige grunde ikke kan betale.

### **Ideer til elementer i en handlingsplan**

- der skal udarbejdes forslag til ventelistepprincipper og principper for boligtildeling
- der skal udarbejdes forslag til opsigelsesregler
- et oplæg, der beskriver muligheder for en ny og mere retfærdig boligfordeling skal beskrives. Denne kan både tage udgangspunkt i, at alle skal have nogenlunde det samme areal til rådighed per person, i princippet om betaling efter den størrelse bolig, man råder over samt sociale hensyn
- det skal beskrives, hvordan man vil sikre boliger til unge og til gamle
- der skal beskrives en hensigtsmæssig overgangsordning til ny boligstruktur
- en lancerings- og diskussionsplan for vedtagelse og implementering af et nyt boligsystem på alle niveauer skitseres
- ansvar for ovenstående proces defineres (evt. lønnet arbejde i en procesplanperiode)
- der udarbejdes regler for administration af støtteordning til beboere der ikke kan svare husleje af økonomiske grunde.

## **Princip nr. 7**

### **Energibesparende og miljørigtig udvikling**

Innovative løsninger for genanvendelse, ressourcebesparelse og bæredygtighed har været kendetegnende for Christiania siden fristadens start. Biologiske renselanlæg, som ikke kræver energitilførsel, anvendes mange steder, solvarme supplerer konventionel opvarmning, og Christianias genbrugsstation er den eneste i Københavns Kommune, som sigter på 100% genbrug. Håndtering af skrald klarer Christiania allerede, omend dette kan udbygges med mere affaldssortering.

Med sigte på de energi- og miljøproblemer, vi står over for på globalt plan, er der imidlertid stadig meget at udvikle i Christiania. Målet må være, at Christiania på sigt bliver CO<sub>2</sub> neutral. Christiania kunne opføre vindmøller (eventuelt placeret uden for Christiania), affald-til-energiordninger, solenergi osv. Det er en selvfølge, at nybyggeri skal være baseret på nulenergi eller på lokalt genereret energi. Partikler fra brændeovne er kendt som værende årsag til store sundhedsmæssige problemer i byerne og er derfor et eksempel på et emne, som Christiania også bør arbejde med i den nærmeste fremtid.

Også udviklingen af Christianias natur skal fortsat ske i et miljømæssigt bæredygtigt perspektiv som i særlig grad tilgodeser mangfoldigheden.

Christiania bør desuden arbejde med sit syn på bilkørsel og parkering. Det er selvmodsiggende at drive en bilfri bydel ved at belaste omgivelserne med parkering og biltrafik, sådan som det opleves af beboerne på Christianshavn.

Bortset fra erhvervene på Christiania, som for nogles vedkommende er afhængige af en bil som varetransportmiddel, er det i Christianias ånd at ønske bilerne ud

af byen og forureningen minimeret, hvorfor det ville være naturligt at Christiania frasagde sig almindelig privatbilisme.

Parkering burde være et relativt simpelt problem at løse ved etablering af delebilsordning, som skulle kunne reducere Christianias bilpark ganske betragteligt. Motivation til deltagelse i en sådan ordning skal komme fra bevarelse af store områder af Christiania, som ellers skulle udlægges til parkeringspladser. Ordningen kunne administreres af en nyoprettet virksomhed, som også vedligeholder delebilerne.

#### **Ideer til elementer i en handlingsplan**

- en plan for Christianias udvikling på de ovenfor beskrevne områder defineres under særlig hensyntagen til naturen på Christiania
- planen forelægges og diskuteres med faglige eksperter på området
- der fastlægges et forhandlingsforum med staten og kommunen om de miljømæssige tiltag
- der beskrives og budgetteres en delebils-model til lancering over for christianitterne. Lokale christianshavner orienteres og inviteres eventuelt med i ordningen
- tidshorisonter og evalueringsmodeller fastlægges.

## **Princip nr. 8)**

### **Christiania skal sikre et løbende generationsskifte**

Aldersfordelingen på Christiania er skæv. Kun 10% af beboerne er under 30 år. Det er selvfølgelig et problem, fordi det er dem, der skal levere drivkraften til Christiania og være kulturbærerne fremover. Vi foreslår at man accelererer generationsskiftet ved i løbet af kort tid at få 50 nye christianitter ind og derefter hvert år få minimum 20 nye unge ind i Christiania. Plads hertil må i første omgang findes ved at nogle flytter sammen, ved naturlig fraflytning og ibrugtagning af uudnyttede arealer og på sigt ved hjælp af nybyggeri.

I forhold til alle aldersgrupper, men især over for de unge, skal Christiania aktivt vise, at det både kan rumme og støtte eksperimenter inden for ungdomskulturen, også når det drejer sig om bo-former. Det kan være assistance til tiltag i andre dele af landet eller hvor unge henvender sig til Christiania med et ønske om at iværksætte kulturelle og bolig-mæssige eksperimenter dér.

Det har været nævnt, at nogle af Christianias beboere ønsker at flytte væk fra Christiania, men at det hidtil har været vanskeligt for dem at finde vejen til en bolig udenfor. Der bør nedsættes et udvalg på Christiania, der assisterer disse beboere til at finde en bolig, fx i den almennyttige boligmasse.

#### **Ideer til elementer i en handlingsplan**

- der udarbejdes en analyse af, hvordan der fremskaffes boliger, nye beboere og prioriteret i forhold til hvad
- mulighederne for nybyggeri til unge eller opdeling af den eksisterende boligmasse til mindre boliger til de unge undersøges og beskrives
- tidsperspektivet defineres
- det beskrives, hvordan en plan influerer på de øvrige principper om bolig-fornyelse (*princip 10*) og boliganvisning (*princip 4*).

## Princip nr. 9)



### **Christiania vil fortsat været kendetegnet ved gæstfrihed og åbne grænser og innovative, kunstneriske og kulturelle tilbud**

Der har fra statens side været udtrykt ønske om en større åbenhed i Christiania. Det er ikke helt klart, hvoraf dette ønske udspringer, for Christiania er i forvejen en af Københavns mest besøgte attraktioner. Ikke desto mindre kan Christiania gøre mere for et aktivt, udadrettet aktivitetsniveau med traditionelle aktiviteter (f.eks. koncerter, foredrag og sportsarrangementer) samt med nye helt uventede, overraskende, utraditionelle, skæve events, som jo i alle årene har været Christianias varemærke.

Christiania har i tidens løb været et vigtigt omdrejningspunkt for kunstnere. De spænder lige fra Solvognen i de allertidligste dage, over Kim Larsen til Natasja. Også mange af de oplevelser som besøgende i Christiania har, er af kulturel art. Kunst og kultur skal også i fremtiden være en grundsten i Christianias udvikling.

Vi er overbeviste om at arbejdsro og en generel opstramning via de 10 principper giver Christiania mere overskud til genoptagelse af denne mere eventprægede og kulturskabende del af livet i fristaden.

### **Ideer til elementer i en handlingsplan**

- indkaldelse af kreative tanker og planer til bedre udnyttelse af Christianias faciliteter som for eksempel den Grå Hal
- naboer og gæster (fx i form af Christiania Researcher in Residence (CRIR)) involveres mere aktivt i Christianias liv, dagligdag og udvikling
- tænketanke for kritiske analyser af samfundsforhold, globalt og lokalt
- arrangør af konferencer om natur energi og miljø
- videnformidling og debatskabende konferencer der beskæftiger sig med emner der er relevante for de eksperimenter der finder sted på Christiania.

## Princip nr. 10)

### **Nybyggeri og renovering**

#### **Plan**

Eksisterende renoveringsplaner og planer om nybyggerier samles i én stor udviklings- og procesplan.

Der må i forhold til renovering og nybyggeri lægges vægt på de eksperimentelle aspekter, så Christiania selv kan forestå arbejdet og om nødvendigt kan opnå dispensation for hindrende regler, fx om dele af bygningsreglementet, om særlige udbudsvilkår mv. Der inddrages nye boligformer og eksperimenterende byggeri, som tager udgangspunkt i beboernes ideer, erfaringer og ønsker. Også kollegier, vandrerhjem, hotel, campingplads, kollektiver og ældreboliger bør overvejes.

#### **Bygninger**

Staten har de sidste 15 år pålagt Christiania et byggeforbud, som har været håndhævet helt ud i det absurde. Ofte har helt nødvendige reparationer ført til lange meningsløse diskussioner, og flere af Christianias bygninger er i kritisk vedligeholdelsesmæssig tilstand af den grund. Som eksempel kan nævnes Fredens Ark, hvor ansøgning om udskiftning af tag i 2006 blev afslået på trods af konstatering

af svampeangreb i bygningen. Det er derfor ikke bare helt nødvendigt at byggestopet lempes, men det må betragtes som chikane, hvis det opretholdes.

Med hensyn til den løbende vedligeholdelse foreslår vi at der oprettes "Christiania Bygningssyn", som har det overordnede opsyn med bygningsvedligeholdelsen. Bygningssynet skal rådgive christianitterne omkring deres boligbygningers bygningssædvanlige standard og vedligeholdelse, men har i øvrigt bemyndigelse til at pålægge christianitter specifikke vedligeholdelsesopgaver, som de finder nødvendige for at sikre husene en forsvarlig vedligeholdelsesmæssig standard.

Bygningsvedligeholdelsen deles i to. Hvad angår selvbyggerhusene fortsætter den hidtidige ordning, hvor beboerne selv vedligeholder med tilskud fra Christianias fælleskasse og områdekasse.

Vedligeholdelsen af karréerne har imidlertid fungeret knap så godt. For at varetage disse tunge opgaver fx vedligeholdelsen af Fredens Ark opkræves der i fremtiden et ekstra beløb i huslejen, mod at det til gengæld er Christiania, der står for den nødvendige vedligeholdelse ("fag og tag").

Christianialoven stiller ikke krav om nedrivning af et bestemt antal huse på Christiania. Et stort antal af de huse, som statens forhandler, Slots- og Ejendomsstyrelsen (SES), mener skal fjernes på kort sigt, er af Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse blevet klassificeret som umistelige, ligesom det er påpeget, at den affolkning af Christianias stier, der vil ske ved fjernelse af husene, vil gøre disse arealer utrygge at færdes på. Plan C finder ikke grundlag for at gå videre med disse nedrivningsplaner.

### **Genopretning af volden**

Mht. renoveringen af den historiske vold har Slots- og Ejendomsstyrelsen tidligere fremsat planer til 30 mio. kr.

Der har været afholdt to høringer om voldanlægget, en i november 2006, arrangeret af Christianshavns lokalråd, Foreningen til Forberedelse af Christianiafonden samt Christianias naboer<sup>1</sup> og en i juni 2008 arrangeret af Christianias procesgruppe.

Af høringerne, hvori en lang række fremtrædende specialister deltog, fremgik det, at Christianias voldanlæg er langt mere velbevaret end de øvrige dele af fæstningsværkets volde (Jarmers Plads, Tivoli, Botanisk Have osv.), og at den nyere historie med original bebyggelse på et voldanlæg er unik i europæisk sammenhæng og alene derfor skal fastholdes. Denne nyere historie kan lige såvel lægges til grund for vurderingen af voldanlæggets historie. Endelig fremgik det, at beboere i den omgivende bydel ikke ønsker voldene ændret.

Vi finder derfor, at det af SES skitserede indgreb vil påføre det særlige naturmiljø på Christiania uoprettelig skade og bør opgives.

### **Nybyggeri**

Christiania er indstillet på at bygge nyt, men hverken Christiania eller Christianshavn kan bære 20-24.000 m<sup>2</sup>, sådan som det er nævnt i statens udkast til aftale. Christiania har allerede (Christianias udviklingsplan fra 2006<sup>2</sup>) udpeget områder hvor byggeri kan placeres, uden at det går ud over stedets frodige og mangfoldige natur, som er en af Christianias meget væsentlige kvaliteter.

1) Referatet kan læses på [www.eln.dk/konf/referat.pdf](http://www.eln.dk/konf/referat.pdf)

2) Præmieret af Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse 2007

### **Ideer til elementer i en handlingsplan**

- Christiania udarbejder, eventuelt i samarbejde med et antal eksterne faglige eksperter (bygnings- og landskabsarkitektur, teknik, miljø, natur etc.) en udbygnings- og renoveringsplan
- der udstikkes konkrete principper og planer for nybyggeri og for renovering
- finansieringsmuligheder beskrives
- tidsplan skitseres
- byggekontolets rolle defineres i henhold til graden af ansvar og udførelse af renoverings- og nybygningsopgaver
- forhold til eksterne myndigheder afklares.

Christianialoven foreskriver en afvikling af statens engagement i Christiania, og at resultatet af afviklingen skal være udgiftsneutral for staten.

Hvis en fond - som foreslået i denne plan C - skal eje Christiania, er der behov for en vurdering af finansieringsbehovet. I det følgende er opstillet en mulig model og prisfastsættelse af Christianias jorde og bygninger, med udgangspunkt i 4 kendte faktorer:

1. Statens egne udmeldinger om eventuelle salgspriser (Christianialoven)
2. Den seneste offentlige ejendomsvurdering (fra 2006)
3. De stærkt faldende boligmarkedspriser, stilstanden i nybyggeri og faldende efterspørgsel på byggegrunde
4. Et rimelighedskriterium i forhold til forurening og mislighold af bygninger fra statens side

### Bygninger

Christianias bygninger kan deles op i statsejendomme og selvbyggerhuse. Selvbyggerhusene tilhører Christiania og skal ikke købes. Statsejendomme udgør i alt 56.206 m<sup>2</sup> etageareal, men heraf er 2.632 m<sup>2</sup> uopvarmede lokaler som kælder o.l. Andre 9.337 m<sup>2</sup> er fælles Christianiaarealer, som i.flg. loven kan overdrages vederlagsfrit.<sup>1</sup> Tilbage bliver derfor 44.237 etagemetre som skal købes.

Christiania er vurderet til 216 mio. kr. i den seneste offentlige ejendomsvurdering 2006, heraf er grundværdien 39.625.900 kr. Bygningerne er derfor vurderet til 176 mio. kr. Dette giver en m<sup>2</sup>-pris på omkring 4.000 kr., men ifølge bemærkninger til Christianialoven af 2004 ønskes statens ejendomme afhændet til en kvadratmeterpris på 2.700 kr.

*Købesummen for statens ejendomme på Christiania er derfor:*

*44.237 m<sup>2</sup> à 2.700 kr = **119,4 mio. kr.***

### Arealer

Christiania omfatter omkring 33 hektar (ha), svarende til 330.000 m<sup>2</sup>. Heraf udgør 20,5 ha (205.000 m<sup>2</sup>) "område med blandet bolig og erhverv i byzone"<sup>2</sup>. De historiske volde udgør derfor 12,5 ha og indgår ikke i den offentlige ejendomsvurdering, et forhold som vi mener bør fortsætte. Arealet, som det kan komme på tale at erhverve for en fremtidig Christianiafond, er derfor 205.000 m<sup>2</sup>.

*Iflg. seneste offentlige vurdering af 2006 er dette vurderet til*

***39,6 mio. kr.***

### Genopretning

Genopretningen af bygningerne af samtlige af Christianias bygninger er af Christianias Byggekontor i 2004 skønnet at koste 170 mio. kr. Heri er indregnet et beløb til uforudsete udgifter på 10%, udgifter til rådgivning samt moms. Beløbet ville i 2009-priser (tillagt 4% per år kumulativt) være ca.

***200 mio. kr.***

1) I lovens bemærkninger er videre anført at der "med henblik på sikring af rammerne for socialt udsatte beboere, videreførelse af visse værksteder mv. med delvist socialt sigte, samt for væsentlige kulturtilbud på området, kan tænkes hel eller delvis vederlagsfri overdragelse af konkrete bygninger".

2) Seneste gældende ejendomsvurdering 2006

## Nybyggeri

Christiania skønner, at der kan opføres omkring 8.000 m<sup>2</sup> nybyggeri, evt. som tilføjelser til eksisterende bygninger, uden at skade naturen.

Finansieringen af nybyggerierne bør hvile i sig selv, dvs. tjene sig selv ind over et relativt kort tidsrum, og vi omtaler det derfor ikke i opgørelsen i økonomiafsnittet.



### Første skridt i erhvervsfasen – fastsættelse af købesum

Det første skridt til at bringe Christianias ejerskab ind under en fond, er derfor at opgøre finansieringsbehovet for erhvervlsen af Christianias jord og bygninger og til den stærkt tiltrængte genopretning af statens bygninger på Christiania

I henhold til det ovenfor beskrevne kunne et samlet estimat over finansieringsbehovet se sådan ud:

<i>Bygninger (etagemeter i henhold til Christianialoven)</i>	<b>119,4 mio. kr</b>
<i>Arealer, excl. voldene</i>	
<i>(i flg. den offentlige ejendomsvurdering 2006)</i>	<b>39,6 mio. kr.</b>
<i>Fradrag for jord under statsejendomme<sup>1</sup></i>	<b>- 5,9 mio. kr.</b>
<i>Genopretning af Christianias bygninger, især kasernebygningerne</i>	<b>200,0 mio. kr.</b>
<i>I alt finansieringsbehov for Christiania</i>	<b>353,1 mio.kr.</b>
<i>I alt indtægt for staten ved ovenstående estimat</i>	<b>153,1 mio.kr.</b>

Følgende forhold taler imidlertid for en reduktion af salgsprisen:

- Grunden er prissat ud fra den offentlige vurdering fra 2006, og siden har prisudviklingen på boligmarkedet været kraftigt vigende. Nye boliger i København står tomme, idet de er usælgelige, og byggebranchen er bremset op i så stor grad, at der næsten er tale om et byggestop. Også grundpriserne er derfor faldet.
- Der er for nylig fundet kraftig forurening i jordbundsprøver taget i Christiania. Forureningen omfatter både tungmetaller og organiske opløsningsmidler. Rapporterne<sup>2</sup> giver ikke et samlet overblik over forureningernes omfang, fordi de er baseret på stikprøvekontroller. Den foreløbige konklusion må derfor være, at et betydeligt antal af de prøver, som er udtaget, har vist alvorlig forurening og at det derfor er sandsynligt, at forureningen er omfattende. Oprensningen af forurening med tungmetaller og organiske opløsningsmidler vil være særdeles bekostelig, og sænker naturligvis salgsprisen for jorden yderligere.
- Staten har med afslag på ansøgning om nødvendig bygningsvedligeholdelse i Christiania pådraget sig et medansvar for manglende vedligeholdelse af Christianias bygninger. Christiania har i hele fristadens levetid selv finansieret den vedligeholdelse, som statens bygninger har undergået. Staten vil således nu sælge bygninger, som den ingen udgifter har haft på i mere end 35 år, og som den samtidig har forhindret en nødvendig vedligeholdelse af. Dette forhold må bidrage til at reducere bygningernes pris betydeligt.

1) Denne jord er allerede afregnet ved afhændelsen af etagearealet (ovenfor "Bygninger") og fratrækkes derfor i arealet som fonden skal overtage. Vi skønner at selvbyggerhusene på volden gennemsnitligt er på 1,5 etager, således at de dækker  $9.259/1,5 \text{ m}^2 = 6.172 \text{ m}^2$ . Det resterende bebyggede areal er derfor  $36.800 \text{ m}^2 - 6.172 \text{ m}^2 = 30.627 \text{ m}^2$  svarende til en værdi af  $(30.627 \times 193 \text{ kr.}) = 5,9 \text{ mio. kr.}$  (Det samlede bebyggede areal er oplyst i "Fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet", SES 2005)

2) Niras har i en række rapporter fra 2007-2008 fundet forurening med bl.a. bly, kviksølv og klorerede opløsningsmidler. Det anbefales i visse områder at undgå enhver kontakt med jorden, og i andre vurderes de påviste forureninger at kunne påvirke indeklimaet. Rapporterne er offentliggjort på [www.ses.dk](http://www.ses.dk)



Vi foreslår af ovenstående grunde, at salgsprisen på bygningerne fra statens side reduceres med 100 mio. kr., således at staten indirekte er med til at finansiere den store genopretningsopgave. Det vil svare til 50% af den estimerede genopretningsudgift.

Herved bliver Christianias finansieringsbehov:

<i>Bygninger (etagemeter i henhold til Christianialoven minus statens medfinansiering af genopretning)</i>	<b>19,4 mio. kr.</b>
<i>Arealer, excl. voldene, iflg. den offentlige ejendomsvurdering 2006 med fradrag for jord under statsejendommene</i>	<b>33,7 mio. kr.</b>
<i>Genopretning af Christianias bygninger</i>	<b>200,0 mio. kr.</b>
<b><i>I alt finansieringsbehov for Christiania</i></b>	<b>253,1 mio.kr.</b>
<b><i>I alt indtægt for staten ved ovenstående estimat</i></b>	<b>53,1 mio.kr.</b>

# Finansieringen



Der må aftales en fornuftig og rimelig måde at erhverve Christiania på med staten, idet det ikke er realistisk, at Christiania vil kunne opnå lån i et kreditforeningsinstitut svarende til behovet. Ikke desto mindre skitseres i det følgende en fuldt finansieret løsning, hvor der optages kreditforeningslån i den størrelsesorden, som er nødvendig for finansieringen af købet. Dette er for at angive konsekvenserne af mulige løsninger.

- **Kreditforeningslån**

Der optages et ikke-afdragsfrit, 30-årigt, 7% fast forrentet realkreditlån svarende til 80% af finansieringsbehovet.

*202,5 mio. kr.*

- **Fondsansøgninger og andre ansøgninger om engangsbeløb**

Det burde være muligt at indhente beløb til erhvervelsen af Christiania, både hos fonde og måske hos formuende enkeltpersoner, som ønsker Christianias fortsatte eksistens.

Ansøgningerne skal tage deres udgangspunkt i stedets kulturhistoriske værdi og det stadige sociale eksperiment.

Især bør Københavns Kommune yde en gestus for den imødekommenhed, som christianitter i mange år nu har udvist over for den kæmpestore strøm af turister i København og for den store attraktion, Christiania er ude i verden.

Skøn, 1. år, inkl. f.eks

5 mio. kr. fra Københavns Kommune

*10 mio. kr.*

- **Folkeaktier**

Der etableres en folkeaktiemulighed. Borgere i Danmark og internationalt skal kunne erhverve en folkeaktie i Christiania, f.eks. til en værdi af 1.000 kr. Aktien leveres indrammet og i dekorativt layout til at kunne hænge op i eget hjem/virksomhed. En meget synlig måde at kunne vise sin støtte til Christiania og dermed sit sociale engagement. Sidstnævnte er en stærkt stigende trend globalt. Indehavere af folkeaktierne har adgang til fondens årlige generalforsamling. Man kunne også tænke sig årlige arrangementer i Christiania afholdt eksklusivt for folkeaktieindehavere.

Skøn (fratrasket PR-udgifter mv. 200.000 kr.) v. 10.000 folkeaktiekøb

*9,8 mio. kr.*

- **Sympatisørforeninger**

Penge indsamles ved events, på gadeplan eller ved frivillige indbetalinger

- *Reservefonde, Christiania*

*5 mio. kr.*

- *Foreningen til forberedelse af Christianiafonden*  
*Indskud*

*0,45 mio. kr.*

- *Forskelligt*

*0,3 mio. kr.*

- *Banklån eller stats- eller kommunalgaranteret realkreditlån*  
*Beløbets størrelse reduceres såfremt alternativ finansiering findes, fx i form af et større tilskud fra Københavns Kommune.*

**30 mio. kr.**

**I alt finansiering**

**253 mio. kr.**

**Betydning for huslejeniveauet**

Optagelse af lån vil få huslejen til at stige kraftigt i Christiania. Med optagelse af det foreslåede lån (7% / 30 år), vil et lån på 232,5 mio. kr. (realkreditlån + banklån) skulle afdrages med ca 1,7 mio. kr./mdr. (før skat. Det er muligt at banklånet må optages på lidt mindre gunstige betingelser).

Vi foreslår, at denne stigning pålægges arealer der enten er udlagt som bolig eller erhverv i Christiania, mens arealer der er fællesarealer, klubber, kulturarealer mm friholdes, fordi vi ikke forventer, at disse kan generere noget overskud. Bolig og erhverv udgør 51.274 m<sup>2</sup>, svarende til en lejeforhøjelse på 32,9 kr/m<sup>2</sup>/måned. For en lejlighed på 50 m<sup>2</sup> svarer dette til en stigning på 1.648 kr. (før skat) og en samlet husleje på 3.073 kr. hvis den nuværende husleje samtidig erstattes med betaling i henhold til areal<sup>1</sup>.

Dette kan umiddelbart lyde dyrt, men der er flere forhold der kan mildne stigningen:

- Finansieringsbehovet vil opstå løbende, idet en stor del af lånet er finansiering af bygningsopretning, som forløber over en årrække. Hele stigningen vil derfor ikke ske på én gang.
- Hvis stigningen sammenlignes med brugslejen i 2009 på 1.800 kr./mdr, vil nogle beboere faktisk få en reduktion i huslejen. I ovennævnte eksempel vil to personer der bor sammen i en bolig på 50 m<sup>2</sup> da skulle betale to brugslejer på i alt 3.600 kr., men efter renoveringen kun betale de 3.073 kr. i eksemplet.
- I ovenstående eksempel er ikke indregnet skattefradrag. Vi har ikke undersøgt, om renteudgifterne er fradragsberettigede, når lånet optages af fonden, men hvis de er, vil lejeforhøjelsen blive 28 kr. pr m<sup>2</sup> eller den samlede leje efter stigningen på 2587 kr. for den nævnte lejlighed<sup>2</sup>.

Den viste finansiering skitserer mulighederne for en mulig vej frem for Christiania, men planens gennemførelse fordrer også velvilje fra alle involverede aktører.

I modsætning til tidligere planer rummer denne imidlertid mulighed for afvikling af statens engagement i Christiania, sådan som Christianialoven foreskriver, og vi mener derfor at både staten, Christiania og den danske befolkning bør finde løsningen attraktiv.

1) Den nuværende husleje fra boliger og virksomheder er i 2009 17,54 mio. kr. iflg. Christianias budget, Dette svarer til 28,50 kr./m<sup>2</sup>/mdr. eller 1425 kr. for 50 m<sup>2</sup>.

2) Taleeksempler ifølge www.RD.DK



