



Kære Klaus Mygind

Du har pr. mail af 23. november 2019 stillet seks spørgsmål vedrørende betydningen af, at Københavns Kommune ("KK") - i et tænkt eksempel - har en tilbagekøbsret til en ejendom i år 2059 i forhold til bl.a. ejendommejerens mulighed for at ændre ejendommens anvendelse og/eller at sælge ejendommen.

Økonomiforvaltningen ("ØKF") vil i det følgende besvare dine spørgsmål:

Spørgsmål 1: *Det er rigtigt forstået, at "grundejerne" skal aflevere grunden tilbage til kommunen uanset, at grundens anvendelse er ændret og at værdien af grunden er steget markant?*

Svar på spørgsmål 1: KK's tilbagekøbsret giver som udgangspunkt KK ret til at tilbagekøbe en ejendom på de vilkår, der er aftalt i forbindelse med KK's oprindelige salg af den konkrete ejendom, og som fremgår af den deklaration om tilbagekøbsret for KK, der er tinglyst på ejendommen.

KK's tilbagekøbsret gælder uanset om ejendommens anvendelse og/eller værdi ændres.

Spørgsmål 2: *Kan hjemfaldspligten ændres i forbindelse med ændringen?*

Svar på spørgsmål 2: KK's tilbagekøbsret kan som udgangspunkt ikke ændres.

Spørgsmål 3: *Er det muligt [for] grundejer at købe sig ud af hjemfaldspligten f.eks. i forbindelse med ændring af grundens kategorisering fra erhverv til bolig. Har kommunen en politik og fast praksis i den situation?*

Svar på spørgsmål 3: Såfremt KK's tilbagekøbsret er omfattet af KK's frikøbsordning - på nuværende tidspunkt den midlertidige frikøbsordning som KK's Borgerrepræsentation vedtog at indføre på møde den 30. marts 2017 - giver denne ordning ejendommejere mulighed for at frikøbe deres ejendom af KK's tilbagekøbsret eller at udskyde tilbagekøbstidspunktet.

I særlige tilfælde kan KK afvise at tilbyde ejendommejeren tilbud på frikøb og/eller udskydelse, f.eks. hvis KK måtte have behov for den pågældende ejendom til opfyldelse af kommunale funktioner.

3. december 2019

Sagsnummer
2019-0323866

Dokumentnummer
2019-0323866-2

Sagsbehandler
Thor Halmind

Kontoret for Selskaber og
Rettigheder
Københavns Rådhus
Rådhuspladsen 1
1599 København V

EAN-nummer
5798009800312

Spørgsmål 4: *Kan "grundejeren" frit sælge grunden videre?*

Svar på spørgsmål 4: Ja.

Spørgsmål 5: *Hvis der skal bygges almene boliger på grunden, hvordan influerer hjemfaldspligten så på den pris, som det almene Boligselskab skal betale og på kommunens udgifter til grundkøbskapital?*

Svar på spørgsmål 5: I henhold til § 26, stk. 2 i LBK nr. 119 af 1. februar 2019 om almene boliger ("Almenboligloven") kan almene boligselskaber ikke købe en ejendom eller opføre byggeri på en ejendom med tilbagekøbsklausul.

I det tænkte eksempel må det derfor forudsættes, at grundejer forinden eller som led i overdragelsen til det almene boligselskab frikøber ejendommen.

Frikøbet har ikke betydning for grundens salgspris (markedspris), som vil være bestemt af den til grunden knyttede anvendelses- og bebyggelsesmulighed mv. uden hensyn til, hvilke omkostninger grundejer måtte have som led i salget.

På den baggrund kan KK's tilbagekøbsret til en given ejendom således heller ikke anses at influere på kommunens udgifter til kommunal grundkapital.

Spørgsmål 6: *Hvor udbredt er hjemfaldspligt grundene i de områder, der i første udkast KP 19 er kategoriseret som perspektivområder?*

Svar på spørgsmål 6: KK har tilbagekøbsret til ni ejendomme i perspektivområdet Nordøstamager/Kløverparken i år 2052. Tilbagekøbsretten til de pågældende ejendomme er delt mellem KK og By & Havn.

Det bemærkes for god ordens skyld, at kortlægningen af ejendommene i de fire perspektivområder i første udkast til KP19 er foretaget på baggrund af en manuel sammenstilling af (matrikel-)kort, og der tages derfor forbehold for eventuelle fejl og mangler i forbindelse med kortlægningen.

Med venlig hilsen

Thor Halmind
Fuldmægtig, Cand.merc.jur.