

Mellem

Københavns Kommune
Hvidovre Kommune
Ballerup Kommune
Brøndby Kommune
Gladsaxe Kommune
Lyngby-Taarbæk Kommune
Rødovre Kommune
Herlev Kommune
Glostrup Kommune og
Roskilde Kommune

og

Boligselskabernes Landsforening

er herved indgået følgende

AFTALE

om frikøb af tilbagekøbsrettigheder:

1. Baggrund og formål

- 1.0 Ved salg gennem tiderne af kommunernes ejendomme, til bl.a. afdelinger af almene boligorganisationer, er der på ejendommene i vidt omfang tinglyst tilbagekøbsret (hjemfald) for kommunerne efter et nærmere angivet antal år.
- 1.1 Tilbagekøbsrettighederne i denne aftale hviler alle på ejendomme beliggende i de kommuner, som er omfattet af aftalen, på nær Københavns Kommune, som indgik aftale om samlet frikøb af tilbagekøbsrettigheder i de almene afdelinger i Københavns Kommune i år 2000.
- 1.2 Tilbagekøbsrettighederne har forskellige tilbagekøbsår, og en del af rettighederne tilfalder beliggenhedskommunerne ("Kommunerne"), andre tilfalder Københavns Kommune, og endnu andre er delte rettigheder mellem Kommunerne og Københavns Kommune.

1.3 Ved denne aftale etableres der en samlet ordning for forholdet mellem Kommunerne, Københavns Kommune og de boligorganisationer, som er anført i **bilag 1** ("Boligorganisationerne"), vedrørende et frikøb for tilbagekøbsrettighederne.

Aftalen er resultatet af rammeaftale af den 14. november 2014 mellem Kommunerne, Københavns Kommune og den almene boligsektor om tilbagekøbsrettighederne, **jf. bilag 2**.

2. Frikøb af tilbagekøbsrettigheder

2.0 De ejendomme, som er omfattet af denne aftale, er foreløbigt opgjort i **bilag 1** ("Ejendommene").

I en række af Ejendommene indgår der institutioner, som er etableret og drives under Kommunerne, dels kommunale institutioner, dels selvejende institutioner med driftsoverenskomst med Kommunerne. De dele af Ejendommene, som omfatter sådanne institutioner, indgår ikke i Boligorganisationernes frikøb for tilbagekøbsrettighederne. Der forholdes med disse som anført i pkt. 6.

2.1 Beregnet ud fra den seneste offentlige vurdering fra 2012, udgør det samlede frikøbsbeløb for Ejendommene ca. kr. 7.400.000.000. Beløbet er beregnet ved at fratække den oprindelige grundkøbesum fra den offentlige vurdering og tilbagediskontere dette beløb med 3 pct. p.a. i forhold til antal år mellem 2014 og hjemfaldsåret.

2.2 Det er aftalt, at der foretages en reduktion af frikøbsbeløbet på ca. 80 %, hvormed det samlede frikøbsbeløb udgør ca. kr. 1.450.000.000.

3. Høje Gladsaxe og fire afdelinger i Rødovre

3.0 Foruden boligafdelinger med tilbagekøbsret omfatter aftalen også ca. 2.000 boliger i Høje Gladsaxe, der er beliggende i bygninger på lejet grund. Ifølge grundlejeaftalerne skal bygninger mv. på arealerne overdrages vederlagsfrit og i ubehæftet stand ved grundlejeaftalernes ophør til Gladsaxe Kommune. Boligerne på disse arealer indgår i det samlede frikøbsbeløb, da vilkårene i grundlejeaftalerne økonomisk sidestilles med en tilbagekøbsret, og fremgår af opgørelsen i **bilag 1**.

3.1 Parterne er enige om, at den detaljerede fastlæggelse af grundlaget for frikøbet af disse boliger efterfølgende optages til særskilt forhandling mellem de direkte berørte parter, idet grundarealerne fortsat udlejes til boligorganisationerne.

3.2 På fire afdelinger i Rødovre Kommune, med tilsammen ca. 225 boliger, er der tinglyst tilbagekøbsdeklarationer på særlige vilkår og med tilbagekøbstidspunkter, som er overskredet. De fire afdelinger er omfattet af denne aftale.

4. Opgørelse af frikøbsbeløbet og revisorerklæring

- 4.0 Frikøbsbeløbet vedrørende den enkelte afdelings ejendom opgøres af Boligorganisationen i overensstemmelse med vedlagte rammeaftale. Opgørelsen vedlægges en erklæring fra Boligorganisationens statsautoriserede revisor om, at opgørelsen, herunder for institutionerne, er foretaget i overensstemmelse med de i nærværende aftale godkendte principper og er korrekt.
- 4.1 Opgørelsen og revisorerklæringen fremsendes til kommunerne til godkendelse senest den 31. december 2014, således at godkendelsen kan foreligge senest den 15. marts 2015.
- 4.2 Aftalens parter er enige om, at eventuelle afvigelser i de revisorattesterede opgørelser, i forhold til de i **bilag 1** foretagne registreringer og beregninger, respekteres af parterne og reguleres, uanset om afvigelse fører til større eller mindre frikøbsbeløb. Parterne er endvidere enige om at respektere ændringer i frikøbsbeløbet, såfremt der måtte vise sig at være almene afdelinger med tilbagekøbsret i Kommunerne, som ikke er medtaget i **bilag 1**.
- 4.3 Alle omkostninger til revisorberegningerne afholdes af aftalens parter med halvdelen til Boligorganisationen og halvdelen til de deltagende kommuner. De deltagende kommuner deler deres halvdel i forhold til andelen i det samlede frikøbsbeløb.

5. Betaling og finansiering af frikøbsbeløb

- 5.0 Boligorganisationerne drager omsorg for, at samtlige berørte afdelinger frikøber deres ejendomme for tilbagekøbsrettigheder i henhold til denne aftale og senest inden udgangen af marts 2015 betaler til kommunerne kontant det frikøbsbeløb, som opgøres vedrørende afdelingens ejendom (af **bilag 3** fremgår det, til hvilken konto beløbene skal betales).
- 5.1 Aftalens parter er enige om, at fordelingen af frikøbsbeløbet mellem rettighedshaverne i forhold til de enkelte tilbagekøbsdeklarationer forhandles mellem kommunerne indbyrdes, og at det ved disse forhandlinger også afklares til hvilken rettighedshaver, de enkelte frikøbsbeløb skal indbetales, idet boligorganisationerne for hver afdeling kun skal foretage én samlet indbetaling.
- 5.2 Når den enkelte afdeling har betalt frikøbsbeløbet vedrørende sin ejendom, sørger rettighedshaver (den pågældende kommune) for at aflyse de deklarationer, skødebestemmelser tinglyst servitutstiftende m.v., som vedrører den frikøbte tilbagekøbsret. Skal der ske matrikulær udskillelse af en institution i forbindelse med frikøbet, aflyses tilbagekøbsretten dog først, når institutionen er endeligt udskilt, jf. denne aftales pkt. 6.
- 5.3 Boligorganisationerne drager omsorg for, at afdelingerne om fornødent tilvejebringer de kontante frikøbsbeløb ved optagelse af realkreditlån mod sikkerhed i ejendommene.

Hvor den fornødne friværdi til låneoptagelsen ikke er til stede, stiller beliggenhedskommunerne garanti for disse realkreditlån med hjemmel i lov om almene boliger. Omkostningerne ved låneoptagelse afholdes af den enkelte afdeling.

6. Institutioner

6.0 Som led i denne aftale udskilles matrikulært de institutioner, der ikke indgår i et frikøb af Ejendommene ("Institutionsejendommene"). Kommunernes tilbagekøbsrettigheder fastholdes vedrørende Institutionsejendommene.

6.1 Samtidig med denne aftales indgåelse afstår og overdrager Københavns Kommune vederlagsfrit sine primære og subsidiære tilbagekøbsrettigheder i Institutionsejendommene til beliggenhedskommunerne (de omfattede institutioner er optaget som **bilag 4** til denne aftale).

6.2 Fordelingstallene ved en ejerlejlighedsopdeling fastlægges ud fra en arealopmåling af institutionsandelen af byggeriet, mens der ved udstykning udstykkes det areal, som svarer til institutionens hidtidige faktiske anvendelse, dog som udgangspunkt mindst det nødvendige areal efter lovgivningen.

Alle omkostninger ved den matrikulære udskillelse af Institutionsejendommene afholdes af de respektive boligafdelinger og de respektive beliggenhedskommuner med halvdelen til hver.

Såfremt den matrikulære udskillelse af en Institutionsejendom ikke er sket ved en afdelings optagelse af realkreditlån efter pkt. 5.3, påhviler det afdelingen inden låneoptagelse at indhente långivers forhåndstilsagn til relaxsation af lånet, for så vidt angår Institutionsejendommen, ved den senere udskillelse.

6.3 Boligafdelingerne skal arbejde for, at udmatrikuleringen gennemføres hurtigst muligt og inden 12 måneder efter den 15. marts 2015, som er fristen for godkendelse af den endelige opgørelse, jf. pkt. 4.1. Er udmatrikuleringen ikke udført inden denne frist, er beliggenhedskommunen berettiget til at lade arbejdet udføre for den pågældende boligafdelings regning.

7. Genforhandling af aftale

7.0 Parterne accepterer, at Boligselskabernes Landsforening fremadrettet kan indgå aftaler om frikøb i andre kommuner, som ikke er omfattet af denne aftale.

7.1 Såfremt frikøbsbeløbet i disse aftaler andrager et større provenu for de pågældende kommuner end beregnet i henhold til denne aftale, kan nærværende aftale kræves genforhandlet. Dette gælder dog alene aftaler, som vedrører afdelinger uden for Københavns Kommune.

8. Voldgift

8.0 Såfremt der opstår tvist mellem parterne om denne aftales indhold, er parterne forpligtede til først at forsøge at løse tvisten ved forhandling. Kan parterne ikke løse tvisten ved forhandling, kan hver af parterne kræve tvisten afgjort ved voldgift.

8.1 Skal en tvist afgøres ved voldgift, udpeger hver part en dommer, som i fællesskab udpeger en tredje dommer, som også er voldgiftsrettens formand.

8.2 Stedet for voldgift er København, og tvisten afgøres efter dansk rets almindelige regler.

9. Betingelser

9.0 Denne aftale er betinget af,

at Boligorganisationerne senest den 15. marts 2015 tiltræder denne aftale uden forbehold, og

at Kommunernes kommunalbestyrelser og Københavns Kommunes Borgerrepræsentation senest den 31. december 2014 godkender aftalen.

10. Regulering

10.0 Såfremt en eller flere kommuner ikke tilslutter sig eller godkender denne aftale, reduceres det samlede frikøbsbeløb i det forhold, hvormed afdelingerne i de pågældende kommuner indgår i det samlede frikøbsbeløb.

10.1 Såfremt en eller flere boligorganisationer ikke godkender denne aftale, reduceres det samlede frikøbsbeløb i det forhold, hvormed afdelingerne i de pågældende boligorganisationer indgår i det samlede frikøbsbeløb.

Bilag

Bilag 1: De omfattede boligorganisationer og frikøbsbeløbets størrelse fordelt på afdelinger og kommuner

Bilag 2: Rameaftale af den 14. november 2014

Bilag 3: Liste over kommunernes kontonumre

Bilag 4: Københavns Kommunes liste over institutioner med tilbagekøbsret til Københavns Kommune

Dato /

Boligselskabernes Landsforening

Dato /

Københavns Kommune

Dato /

Hvidovre Kommune

Dato /

Ballerup Kommune

Dato /

Brøndby Kommune

Dato /

Gladsaxe Kommune

Dato /

Lyngby-Taarbæk Kommune

Dato /

Rødovre Kommune

Dato /

Herlev Kommune

Dato /

Glostrup Kommune

Dato /

Roskilde Kommune