



22. Overgangsordning og bemyndigelse (Fortrolighed ophævet 3. december 2021) (2021-0320125)

Siden Borgerrepræsentationen i marts 2017 vedtog en suspension af frikøbsordningen, har Økonomiforvaltningen løbende vurderet, om det er hensigtsmæssigt at ophæve denne suspension.

Da de nye ejendomsvurderinger nu udsendes til boligejerne i etaper, vurderer Økonomiforvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt at indføre en ny praksis ("overgangsfrikøbsordning"), der følger Vurderingsstyrelsens udsendelse af nye ejendomsvurderinger.

Derudover indstilles det, at Økonomiforvaltningen bemyndiges til at meddele afslag på frikøb af to ejendomme, som kommunen selv har behov for, samt får bemyndigelse til at give afslag på lignende frikøb (samt eventuelle udskydelser) uden forelæggelse for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Indstilling

Indstilling om,

1. at der indføres en ny praksis på området for frikøb, hvorefter den oprindelige frikøbsordning genindføres – og erstatter den midlertidige frikøbsordning – i takt med, at de nye ejendomsvurderinger udsendes til ejerne ("overgangsfrikøbsordning"),
2. at der ikke tilbydes frikøb af ejendommen matr.nr. 3162, Vanløse, København, som Københavns Kommune selv har behov for,
3. at der ikke tilbydes frikøb af ejendommen matr.nr. 1271, Emdrup, København, som Københavns Kommune selv har behov for,
4. at Økonomiforvaltningen bemyndiges til fremover at meddele afslag på frikøb og udskydelse, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt af hensyn til opfyldelse af kommunale ejendomsbehov, uden forelæggelse for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

(Økonomiudvalget)

Problemstilling

Suspension af den oprindelige frikøbsordning

Borgerrepræsentationen vedtog den 30. marts 2017 at suspendere den oprindelige frikøbsordning, og indførte i stedet en ny midlertidig frikøbsordning, jf. bilag 1.

Baggrunden for dette var, at man ønskede at sikre, at der forsat skete en forsvarlig forvaltning af kommunens aktiver, hvilket kommunen er forpligtet til i henhold til kommunalfuldmagten.

Skattemyndighedernes daværende "fastfrysning" af de offentlige ejendomsvurderinger ville medføre en ukorrekt værdiansættelse, hvorfor frikøb/udskydelse af kommunens tilbagekøbsrettigheder ville ske på baggrund af vurderinger, der afveg fra tilbagekøbsrettighedernes reelle markedsværdi, såfremt ordningen ikke blev suspenderet og erstattet af en ny midlertidig frikøbsordning, hvor de offentlige ejendomsvurderinger blev erstattet af mæglervurderinger.

Nye offentlige ejendomsvurderinger

Regeringen annoncerede i efteråret 2016, at et nyt og mere retvisende offentligt ejendomsvurderingssystem ville træde i kraft i 2019-2020.

Denne udmelding blev dog efterfølgende justeret på grund af IT-problemer i skattemyndighederne.

Vurderingsstyrelsen har den 1. september 2021 påbegyndt udsendelsen af de nye vurderinger til ca. 50.000 parcel- og rækkehuse.

Tidsplanen for de resterende ca. 1,7 mio. nye ejendomsvurderinger fremgår af bilag 2.

Løsning

Økonomiforvaltningen har løbende vurderet, om det er hensigtsmæssigt at ophæve suspensionen af frikøbsordningen.

Ved notat af 15. december 2020 (fortroligt), jf. bilag 3, blev Økonomiudvalget orienteret om, at suspensionen ikke ophæves, før de nye offentlige ejendomsvurderinger foreligger fuldt ud.

I notatet blev det dog samtidig oplyst, at Økonomiforvaltningen fortsat ville følge udviklingen af de nye ejendomsvurderinger tæt, og at Økonomiudvalget ville blive orienteret/få forelagt en sag, når der enten forelå nye oplysninger af særlig betydning for Økonomiforvaltningens vurdering – fx hvis processen for erhvervsejendomme så ud til at strække sig udover et år efter, at vurderingerne for boligejendomme forelå – eller senest inden udgangen af 2021.

Idet Vurderingsstyrelsen pr. september 2021 er påbegyndt udsendelsen af de nye ejendomsvurderinger for boligejendomme, og processen for bl.a. erhvervsejendomme ser ud til at strække sig mere end et år derefter, jf. tidsplanen (bilag 2), vurderer Økonomiforvaltningen nu, at det vil være hensigtsmæssigt at indføre en overgangsfrikøbsordning fra den midlertidige frikøbsordning til den oprindelige frikøbsordning.

En sådan praksisændring skal både tiltrædes af Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Denne praksisændring vil betyde, at frikøb/udskydelse for de ejendomme, der har modtaget en ny offentlig ejendomsvurdering, skal vurderes i henhold til den oprindelige frikøbsordning – dvs. på baggrund af den nye offentlige ejendomsvurdering og med mulighed for at udskyde i op til 70 år. Derimod vil de ejendomme, der endnu ikke har modtaget en ny ejendomsvurdering, og som skal frikøbes/udskydes, forsat skulle vurderes i henhold til den midlertidige frikøbsordning – dvs. på baggrund af henholdsvis en konkret mæglervurdering og alene med mulighed for at udskyde i op til 35 år.

Hensigten med overgangsfrikøbsordningen er, at der gradvis sker en genindførelse af den oprindelige frikøbsordning, der er baseret på de offentlige ejendomsvurderinger. Samtidig vil der ske en gradvis suspension af den midlertidige frikøbsordning, der er baseret på mæglervurderinger. Genindførelsen af den oprindelige ordning vil resultere i en enklere administration med udgangspunkt i de offentlige ejendomsvurderinger, som forudsat ved ordningens oprindelige indførelse. For så vidt angår ejendomme med blandet anvendelse (bolig og erhverv), vil disse ejendomme først blive vurderet i henhold til den oprindelige frikøbsordning, når der foreligger en ny offentlig ejendomsvurdering for både ejendommens boligdel og erhvervsdel. Indtil da gælder den midlertidige frikøbsordning således for disse ejendomme.

Med indførelsen af overgangsfrikøbsordningen sker der ingen ændring af praksis for fastsættelsen af kalkulationsrenten, idet den nuværende praksis for beregning af renten bedst reflekterer den reelle værdi.

Overgangsfrikøbsordningen anbefales at træde i kraft dagen efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse.

I lighed med de tidligere reguleringer af frikøbsordningen bør indstillingen behandles fortroligt, indtil Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen har tiltrådt overgangsfrikøbsordningen. Dette for at undgå spekulation i handel med tilbagekøbsrettigheder i perioden op til en vedtagelse af ordningen.

Afslag på frikøb af to ejendomme samt bemyndigelse til Økonomiforvaltningen

Københavns Kommune har modtaget to anmodninger om udskydelse eller frikøb af kommunens tilbagekøbsret til ejendommene matr.nr.ne 3162, Vanløse og 1271, Emdrup, begge København, beliggende henholdsvis Linde Allé 33, 2720 Vanløse og Tuborgvej 181, 2400 København NV.

For så vidt angår matr.nr. 3162, der har et grundareal på 3.889 m² og en bebyggelse på 2.000 m², vurderer Økonomiforvaltningen og Socialforvaltningen, at ejendommen er egnet til etablering af et sundheds- og omsorgstilbud til dækning af fremtidige uløste kapacitetsbegrænsninger. Ejendommen ejes i dag af Den Selvejende Institution Hyltebjerggaard, der udlejer en del af ejendommen til Socialforvaltningen, der anvender lejemålet til tilbud til unge med autisme (der i 2024 flyttes til nyt tilbud på Sundevedsgade), og Børne- og Ungdomsforvaltningen, der anvender lejemålet til et aktivitets- og frivillighedscenter for forskellige foreninger samt til syv kollegieboliger. Frikøbsåret for ejendommen er 2030, og den seneste offentlige ejendomsvurdering er 25.500.000 kr.

For så vidt angår matr.nr. 1271, der har et grundareal på 10.574 m² og en bebyggelse på 5.794 m², vurderer Økonomiforvaltningen og Socialforvaltningen, at ejendommen fortsat er egnet til botilbud til unge med fysiske handicaps. Ejendommen står dog overfor en omfattende reovering og modernisering, som kommunen ønsker at finansiere, forudsat at kommunen bliver adkomsthaver til ejendommen.

Ejendommen ejes i dag af Den Selvejende Institution Lions Kollegiet, der har en driftsoverenskomst med Københavns Kommune, som indeholder 72 botilbudspladser til borgere med handicap. Socialforvaltningen vurderer, at ejendommen fortsat er egnet til botilbud. Frikøbsåret for ejendommen er 2036, og den seneste offentlige ejendomsvurdering er 103.000.000 kr.

Det indstilles, at der ikke tilbydes frikøb af ejendommene ovenfor, idet Københavns Kommune selv har behov for ejendommene.

Økonomiforvaltningen har i dag ikke bemyndigelse til at meddele afslag på frikøb og udskydelse, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt af hensyn til opfyldelse af kommunale ejendomsbehov, uden forelæggelse for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen. Det indstilles, at Økonomiforvaltningen får en sådan bemyndigelse, som skal gælde fremover. Bemyndigelsen vil – som tilsvarende bemyndigelser til Økonomiforvaltningen – sikre en hurtigere og smidigere sagsbehandling, således at en ejer hurtigt kan få afklaret, både hvorvidt der kan ske udskydelse eller frikøb, og hvad det i givet fald vil koste.

Verserende retssager

I perioden fra november 2018 til november 2020 er der indgivet flere stævninger mod Københavns Kommune med påstand om, at den midlertidige frikøbsordning erklæres for ugyldig. Sagerne forventes sambehandlet ved Københavns Byret i januar og februar 2022.

Det er Økonomiforvaltningens og kommunens eksterne advokats vurdering, at indførelsen af en overgangsfrikøbsordning ikke kan antages at ville påvirke retssagerne, da Københavns Kommune kan ændre sin praksis, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt for kommunen.

Ved indførelsen af den midlertidige frikøbsordning i 2017 blev det således også anbefalet, at "suspensionen skal gælde, indtil Borgerrepræsentationen træffer beslutning om at ophæve suspensionen", jf. citat fra indstillingen, som Borgerrepræsentationen vedtog den 30. marts 2017 (bilag 1).

Økonomi

Værdien af kommunens portefølje af tilbagekøbsrettigheder udgjorde ifølge Regnskab 2020 ca. 4,6 mia. kr.

Dertil kommer værdien af en række særlige tilbagekøbsrettigheder, der henføres som eventual-rettigheder, da Københavns Kommune alene kan realisere disse tilbagekøbsrettigheder under nærmere konkrete omstændigheder, eksempelvis hvis omegnskommunen, hvor den pågældende ejendom er beliggende, ikke benytter sin forudgående ret til at tilbagekøbe ejendommen.

Effektueringen af en overgangsfrikøbsordning forventes umiddelbart ikke at føre til en reduktion af værdien af kommunens portefølje af tilbagekøbsrettigheder. Det skyldes, at de nye ejendomsvurderinger i langt højere grad forventes at afspejle de reelle ejendomspriser på ejendomsmarkedet.

Videre proces

Tiltrædes indstillingen af Borgerrepræsentationen, vil en gradvis overgang fra den midlertidige frikøbsordning til den oprindelige frikøbsordning, der vil følge Vurderingsstyrelsens udsendelse af nye ejendomsvurderinger, ske i takt med, at ejendomme med tilbagekøbsret frikøbes/udskydes.

Vedtages ændringerne, vil de blive annonceret pr. ændringsdatoen på Københavns Kommunes hjemmeside.

Københavns Kommune har afledte tilbagekøbsrettigheder i omegnskommunerne. Økonomiforvaltningen vil straks efter godkendelse af overgangsfrikøbsordningen orientere omegnskommunerne om ændringerne, og omegnskommunerne vil blive opfordret til at bringe deres betingelser for frikøb og udskydelse i overensstemmelse med Københavns Kommunes.

Tiltrædes indstillingen af Borgerrepræsentationen, vil fortroligheden i indstilling og bilag blive ophævet dagen efter Borgerrepræsentationens tiltrædelse.

Derudover vil delegationen (såfremt den godkendes af Borgerrepræsentationen) fremgå af den kommende indstilling om delegation af beslutningskompetence til henholdsvis overborgmesteren, Økonomiudvalget og Økonomiforvaltningen.

Søren Hartmann Hede /Søren Tegen Pedersen

Oversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at der indføres en ny praksis på området for frikøb, hvorefter den oprindelige frikøbsordning genindføres – og erstatter den midlertidige frikøbsordning – i takt med, at de nye ejendomsvurderinger udsendes til ejerne ("overgangsfrikøbsordning"),
2. at der ikke tilbydes frikøb af ejendommen matr.nr. 3162, Vanløse, København, som Københavns Kommune selv har behov for,
3. at der ikke tilbydes frikøb af ejendommen matr.nr. 1271, Emdrup, København, som Københavns Kommune selv har behov for,
4. at Økonomiforvaltningen bemyndiges til fremover at meddele afslag på frikøb og udskydelse, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt af hensyn til opfyldelse af kommunale ejendomsbehov, uden forelæggelse for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 23. november 2021

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 2. december 2021

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Bilag

Bilag 1 - BR-beslutning af den 30. marts 2017 om at suspendere den oprindelige frikøbsordning, og indførelse af en ny midlertidig frikøbsordning

Bilag 2 - Tidsplan for Vurderingsstyrelsens udsendelse mv. af nye ejendomsvurderinger (FORTROLIG)

Bilag 3 - Notat til ØU af den 15. december 2020 om den midlertidige frikøbsordning – orientering om opretholdelse af ordningen (FORTROLIG)