



Københavns Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
1599 København V
Att.: Vibeke Iversen

Dato: 03-07-2017

Københavns Kommunes mulighed for at indføre en overgangsordning til kommunens midlertidige frikøbsordning (kommunens sagsnummer 2017-0243861)

Københavns Kommune har ved brev af 21. juni 2017 anmodet Ankestyrelsen om at tage stilling til, hvorvidt Ankestyrelsen vurderer, at det er muligt for kommunen at vedtage en overgangsordning, der omfatter ejere af ejendomme, som Københavns Kommune har tilbagekøbsret til, og hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, og hvor ejeren af ejendommen på tidspunktet for indførelsen af den midlertidige frikøbsordning den 1. april 2017 var involveret i en ejendomshandel.

Vedlagt brevet af 21. juni 2017 er 8 bilag.

Det fremgår af brevet, at de elementer der er relevante for forespørgslen er belyst, herunder ved advokatfirmaet Hortens juridiske vurdering af 29. maj 2017, der er blevet udarbejdet efter anmodning fra økonomiforvaltningen i Københavns Kommune.

I advokatfirmaet Hortens notat af 29. maj 2017 er der detaljeret redegjort for de relevante forvaltningsretlige og kommunalretlige regler, og der fremgår følgende af punkt 2, side 2:

"Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og udgøre ulovlig begunstigelse af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i strid med kommunalfuldmagten. Vi vurderer herunder ikke, at de borgere, der vil nyde godt af den foreslåede overgangsordning, vil være afgrænset ud fra saglige kriterier, navnlig i forhold til kommunens øvrige borgere, der ejer ejendomme med tilsvarende tilbagekøbsklausuler.

Dette gælder uanset, om overgangsordningen vedrører alle borgere, der har modtaget tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, eller kun de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i den nævnte periode.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Sagsnummer.: 2017 - 44562

SAGSBEHANDLER:

Ann-Britt Møller

Telefon: 3341 1200

EAN-Nr. 5798000354821

skriv til os via ast@ast.dk

www.ast.dk

Den foreslåede overgangsordning vurderes endvidere at være problematisk i forhold til de kommunalfuldmagtsbaserede krav om økonomisk forsvarlig forvaltning og varetagelse af kommunale interesser.

Det er således vores samlede vurdering, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at indføre en overgangsordning for de borgere, der har indhentet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017, således at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017."

Ankestyrelsen skal hertil bemærke, at vi på det foreliggende grundlag kan tilslutte os den juridiske vurdering foretaget af advokatfirmaet Horten i notat af 29. maj 2017, og som det i øvrigt fremgår af henvendelsen af 21. juni 2017, at økonomiforvaltningen i Københavns Kommune også er enig i.

Københavns Kommune har efterfølgende ved henvendelse af 27. juni 2017 spurgt Ankestyrelsen om, hvorvidt en konkret sag fra Aarhus Kommune kunne have relevans for Københavns Kommunes aktuelle sag.

Ankestyrelsen bemærker, at Statsforvaltningen i de seneste år i to besvarelser har forholdt sig til spørgsmål vedrørende frikøb fra tilbagekøbsklausuler i Aarhus Kommune. Vi vedlægger kopi af brevene af henholdsvis 26. august 2014 og 7. september 2016.

Statsforvaltningens brev af 26. august 2014 er et svar på Aarhus Kommunes brev af 10. juni 2014 vedrørende en påtænkt model for frikøb af en beboelsesejendom fra en på ejendommen tinglyst hjemfaldsklausul. I den påtænkte model, hvor markedsprisen skulle betales over 10 år, indgik en reduktion af markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler med de administrationsomkostninger, der var forbundet med den enkelte ejerforening/andelsboligforening i forhold til inddrivelse af den årlige betaling fra de enkelte lejlighedsindehavere eller andelsindehavere. Aarhus Kommune gav i den forbindelse udtryk for, at modellen sikrer, at kommunen kan indgå en samlet aftale med ejerforeningerne/andelsboligforeningerne om frikøb af hjemfaldsklausuler, og at modellen er udtryk for, at kommunen handler økonomisk forsvarligt.

Statsforvaltningen har i brev af 26. august 2014 bl.a. oplyst, at der på det foreliggende ikke findes grundlag for at antage, at Aarhus Kommunes beskrevne praksis kan anses for at være i strid med kommunens forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt eller i strid med den almindelige lighedsgrundsætning.

Brevet af 7. september 2016 fra Statsforvaltningen er et svar på en henvendelse af 18. november 2015 fra en gruppe af ejerforeninger, andelsboligforeninger og private boligejere vedrørende Aarhus Kommune, eftersom Aarhus Kommune havde besluttet, at almene boligorganisationers frikøb fra tilbagekøbsklausuler kunne ske på grundlag af den offentlige vurdering, mens private ejere af beboelseslejligheds frikøb krævede mæglervurdering. Der blev henvist til, at Aarhus Kommune handlede i strid med grundsætningen om saglig forvaltning og lighedsgrundsætningen.

Statsforvaltningen har i brev af 7. september 2016 bl.a. oplyst, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger ikke er grundlag for at antage, at Aarhus Kommune har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som Statsforvaltningen – nu Ankestyrelsen – påser overholdelsen af. Statsforvaltningen har videre oplyst, at der er lagt vægt på oplysninger fra Aarhus Kommune i notat af 21. oktober 2015. I dette notat henvises der til almenboliglovens § 98 a, stk. 2, hvoraf der fremgår følgende:

“Ved en aftale om frikøb efter stk. 1 kan kommunalbestyrelsen fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er lavere end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen.”

Der er således hjemmel i den skrevne lovgivning til, at der vedrørende ejendomme omfattet af almenboligloven kan ske frikøb fra tilbagekøbsklausuler til under markedsværdien, eller tilbagekøbsklausuler kan ophæves uden afkrævning af betaling.

De ovennævnte to breve fra Statsforvaltningen vedrørende Aarhus Kommune ses ikke at have betydning for besvarelsen af Københavns Kommunes brev af 21. juni 2017.

Ankestyrelsen er således fortsat enig i den retsopfattelse, som advokatfirmaet Hortens notat af 29. maj 2017 er udtryk for.

Ankestyrelsen foretager herefter ikke videre i anledning af Københavns Kommunes brev af 21. juni 2017.

Med venlig hilsen



Ann-Britt Møller

Aarhus Kommune Rådhuset
Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

Sendt pr. e-post

26-08-2014

Tilsynet

Henvendelse vedrørende kommunens sag: 14/008163-5

Statsforvaltningen har modtaget Aarhus Kommunes brev af 10. juni 2014 med bilag. Kommunen har anmodet Statsforvaltningen om vejledning i forhold til påtænkt model for frikøb af en beboelsesejendom fra en på ejendommen tinglyst hjemfaldsklausul.

Følgende fremgår blandt andet af kommunens brev:

"1. BAGGRUND

Der er tinglyst hjemfaldsklausuler på en række ejendomme i Aarhus Kommune, hvorpå der er opført beboelsesejendomme - (en del af) disse er udstykket i ejerlejligheder eller etableret som andelsboliger. Den enkelte ejendom vil i henhold til en sådan hjemfaldsklausul på et givent tidspunkt hjemfalde til Aarhus Kommune mod kommunens betaling typisk af den oprindelige købesum for ejendommen tillagt værdien af de herpå opførte bygninger.

Kommunen ønsker at give ejere af beboelsesejendomme i kommunen en reel mulighed for at frikøbe deres ejendom for hjemfaldsklausulen.

2. FRIKØBSMODEL

Byrådet i Aarhus Kommune har vedtaget retningslinier for, hvordan markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler beregnes i kommunen, jf. **bilag 1**.

Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler (i ikke udpegede omdannelsesområder) beregnes således efter følgende model:

$$P = M \cdot S$$

P: Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler

M: Markedsprisen på grunden (uden bygninger) på fri-

Statsforvaltningen
Storetorv 10
6200 Aabenraa

JOURNAL NR.: 2014-613/2097

SAGSBEHANDLER: KAFRAN

DIREKTE TELEFON:

Telefon: 7256 7000

EAN-Nr. 5798000362222

tilsynet@statsforvaltningen.dk

www.statsforvaltningen.dk

EKSPEDITIONS- OG TELEFONTIDER

findes på

www.statsforvaltningen.dk/tider

købstidspunktet vurderet af ejendomsmægler
S: Oprindelig pris for grunden

Aarhus Kommune overvejer at anvende en model, hvorved frikøbet af en beboelsesejendom fra en på ejendommen tinglyst hjemfaldsklausul sker ved ejerens betaling af markedsprisen over 10 år, således der årligt afdrages med et bestemt beløb. For at sikre at markedsprisen betales, indeksreguleres restsummen årligt med inflationen.

Hjemfaldsklausulen bliver først aflyst, når den fulde markedspris er betalt.

Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler for beboelsesejendomme vil blive beregnet efter følgende model:

$$P=M \cdot S \cdot A$$

P: Markedsprisen for frikøb af hjemfaldsklausuler
M: Markedsprisen på grunden (uden bygninger) på frikøbstidspunktet vurderet af ejendomsmægler
S: Oprindelig pris for grunden
A: Administrationsomkostning der er forbundet med den enkelte ejerforening/andelsboligforening i forhold til inddrivelse af den årlige betaling fra de enkelte lejlighedsindehavere eller andelsindehavere. Forventeligt i niveauet tre til fem procent af markedsprisen for frikøb

Aarhus Kommune vurderer, at beregningsmodellen er lovlig. Idet modellen sikrer, at Aarhus Kommune kan indgå en samlet aftale med ejerforeningerne/andelsboligforeningerne om frikøb af hjemfaldsklausuler tinglyst på deres ejendomme, er modellen udtryk for, at Aarhus Kommune handler økonomisk forsvarligt.

Aarhus Kommune vurderer i øvrigt, at fravigelsen fra den af Aarhus Byråd vedtagne beregningsmodel i det konkrete tilfælde er saglig, da "ejere af beboelsesejendomme" er en sagligt afgrænset kreds, og kommunen herved følger et hensyn om at sikre, at den private ejer kan opretholde sit hjem.

Der er ikke med den nuværende beregningsmodel sket frikøb af beboelsesejendomme. Det tyder på, at den nuværende beregningsmodel ikke er udtryk for markedsprisen for denne ejendomstype i handel og vandel. I øvrigt kan der stilles spørgsmålstegn ved, om der overhovedet findes en markedspris for frikøb af hjemfaldsklausuler, idet der ikke er noget reelt marked. Den eneste reelle "køber" er således bygningsejeren."

Statsforvaltningens kompetence

Statsforvaltningen kan efter § 50 i kommunestyrelsesloven udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser.

Statsforvaltningen kan også afgive en vejledende udtalelse om lovligheden af en påtænkt kommunal disposition, det vil sige en forhåndsudtalelse. Statsforvaltningen kan kun afgive en forhåndsudtalelse om lovligheden af en disposition eller undladelse, hvis Statsforvaltningen har kompetence til at udtale sig om lovligheden af den eventuelle senere beslutning.

Det tilsyn, som Statsforvaltningen udøver over for en kommune, er et retligt tilsyn, der kun omfatter spørgsmål om, hvorvidt kommunen har tilsidesat det retsgrundlag, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder kommunale forskrifter, der er udstedt i medfør af denne lovgivning, jf. § 48 i kommunestyrelsesloven.

Med udtrykket retsgrundlag menes i denne forbindelse offentligretlig lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger.

Lovgivning, der gælder for både offentlige myndigheder og private er ikke omfattet af Statsforvaltningens tilsyn.

I sager, hvor en kommune handler på privatretligt grundlag, vil Statsforvaltningen dog kunne tage stilling til overholdelsen af lovgivning og retsgrundsætninger, der særligt gælder for offentlige myndigheder, for eksempel kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning, kommunens pligt til ligebehandling af borgerne m.v.

Statsforvaltningens vurdering

Det følger af vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, punkt 4.1, at en kommunes beslutning om afløsning af en allerede bestående tilbagekøbsret er en disposition over en fordring (retten til en værdi) og ikke over en fast ejendom (idet ejendommen allerede er solgt).

Det er derfor Statsforvaltningens opfattelse, at en kommunes beslutning om afløsning af en tilbagekøbsret er et salg af en fordring, og ikke vil kunne påses af Statsforvaltningen.

Statsforvaltningen finder således, at spørgsmålet om Aarhus Kommunes praksis ved frikøb af hjemfaldsklausuler er et spørgsmål, der henhører under domstolene.

Om ændring praksis for fremtiden, skal Statsforvaltningen generelt bemærke, at en enkeltstående fravigelse af en kommunes praksis til fordel for en enkelt borger anses for at være en krænkelse af den almindelige lighedsgrundsætning, hvis ikke der i det konkrete tilfælde foreligger en tungtvejende saglig grund til fravigelsen.

Hvis en fravigelse af praksis er udtryk for en generel ændring af praksis for fremtiden, og den nye praksis i øvrigt ikke strider imod overordnede regler, må den betragtes som lovlig.

Statsforvaltningen finder på det foreliggende grundlag ikke grundlag for at antage, at Aarhus Kommunes beskrevne praksis kan anses for at være i strid med kommunens forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt eller i strid med den almindelige lighedsgrundsætning.

Med venlig hilsen



Karina Frandsen

Ejerforeningen Vestervang I
Att.: Jens-Erik Lolck
Vestervang 39, 1 5
8000 Aarhus C

Dato: 07-09-2016

Tilsynet

Din henvendelse vedrørende Aarhus Kommune – frikøb fra tilbagekøbsklausuler

Du har den 18. november 2015 på vegne af en gruppe af ejerforeninger, andelsboligforeninger og private boligejere rettet henvendelse til Statsforvaltningen vedrørende Aarhus Kommune.

Du har oplyst, at gruppen af ejerforeninger, andelsboligforeninger og private boligejere har forhandlet med Aarhus Kommune om frikøb fra tilbagekøbsklausuler, og at Aarhus Kommune har besluttet, at almene boligorganisationers frikøb skal ske på grundlag af den offentlige vurdering, mens private ejere af beboelseslejligheders frikøb kræver mægler-vurdering.

Du har henvist til, at Aarhus Kommune handler i strid med grundsætningen om saglig forvaltning og lighedsgrundsætningen.

Statsforvaltningen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, jf. kommune-styrelseslovens § 48, stk. 1.

Statsforvaltningens tilsyn er et retligt tilsyn, og tilsynet omfatter skreven ret – love, bekendtgørelse m.v. – og uskreven ret – offentligretlige grundsætninger som for eksempel lighedsgrundsætningen og grundsætningen om saglighed i forvaltningen.

Lovgivning der gælder for både kommuner og private er ikke omfattet af Statsforvaltningens kompetence.

I sager hvor en kommune handler på privatretligt grundlag, vil Statsforvaltningen dog kunne tage stilling til overholdelsen af lovgivning og retsgrundsætninger, der særligt gælder for offentlige myndigheder.

Statsforvaltningen
Storetorv 10
6200 Aabenraa

Sagsnummer.: 2015 - 74938

SAGSBEHANDLER:

Ann-Britt Møller

Telefon: 7256 7866

EAN-Nr. 5798000362222

skriv til os via [borger.dk](mailto:borger@statsforvaltningen.dk)

www.statsforvaltningen.dk

ÅBNINGS- OG TELEFONTIDER

findes på

www.statsforvaltningen.dk/kontakt

Statsforvaltningens beslutter selv, om der er tilstrækkeligt grundlag for at rejse en tilsynssag. Statsforvaltningen er derfor ikke en klageinstans. Det følger af kommunestyrelseslovens § 48a, at Statsforvaltningen kun rejser en sag, hvis der foreligger oplysninger, der giver os grundlag for at antage, at kommunen har overtrådt den lovgivning, som vi påser overholdelsen af.

Det er Statsforvaltningens opfattelse, at en kommunes beslutning om frikøb fra tilbagekøbsklausuler er et salg af en fordring, og denne beslutning vil ikke kunne påses af Statsforvaltningen, eftersom vi ikke har kompetence til at påse overholdelsen af obligationsretlige regler, herunder aftaleretlige regler, som retter sig både mod kommuner og private.

Det er endvidere Statsforvaltningens opfattelse, at der ikke på baggrund af de foreliggende oplysninger er grundlag for at antage, at Aarhus Kommune – ved beslutning om at frikøb fra tilbagekøbsklausuler for private ejere af beboelseslejligheder skal ske på grundlag af mægler vurdering – har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som vi påser overholdelsen af.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på Aarhus Kommunes oplysninger i notat af 21. oktober 2015.

Statsforvaltningen foretager derfor ikke mere i anledning af dit brev.

Kopi af dette brev er sendt til Aarhus Kommune til orientering.

Med venlig hilsen



Ann-Britt Møller