



21-06-2017

Til Ankestyrelsen

Sagsnr.

2017-0243861

Sendt pr. e-mail til: [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)

Dokumentnr.

2017-0243861-1

## 1. Emnet for Københavns Kommunes henvendelse

Københavns Kommune skal anmode om en udtalelse fra Ankestyrelsen om følgende:

- Københavns Kommunes mulighed for at indføre en overgangsordning til kommunens midlertidige frikøbsordning for tilbagekøbsrettigheder

Anmodningen til Ankestyrelsen udspringer af en beslutning truffet på Københavns Kommunes Økonomiudvalgs møde den 13. juni 2017:

*"[...] at Økonomiudvalget pålægger Økonomiforvaltningen at anmode det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen om at vurdere muligheden for at lave en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag [...]"*, jf. den som **Bilag 1** vedlagte beslutning i Økonomiudvalget af 13. juni 2017 (inklusive bilag 1-3 til beslutningen).

## 2. Kommunens påtænkte beslutning

### Baggrund

Med virkning fra den 1. april 2017 besluttede Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune på sit møde den 30. marts 2017 at suspendere den dagældende frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder. På samme møde besluttede Borgerrepræsentationen at indføre en midlertidig frikøbsordning gældende i suspensionsperioden og ligeledes med virkning fra den 1. april 2017, jf. Borgerrepræsentationens beslutning af den 30. marts 2017 vedlagt som **Bilag 2** (inklusive bilag 1-6 til beslutningen). Den midlertidige frikøbsordning gælder for de samme ejendomme, som var omfattet af den oprindelige frikøbsordning.

Ændringen af frikøbsordningen har medført, at det for de fleste ejere af en ejendom med tilbagekøbsret er blevet dyrere at købe sig fri af tilbagekøbsretten, og en række boligejere har redegjort for, at deres fortjeneste ved salg vil blive betydeligt reduceret som følge af ændringen. I forlængelse heraf fremsatte Venstre på mødet i Borgerrepræsentationen den 27. april 2017 et medlemsforslag om, at

**Afdelingen for  
Ejendomshandler og -  
rettigheder**

Borups Allé 177  
2400 København NV

Økonomiforvaltningen skulle undersøge, om der kunne indføres en overgangsordning for visse af de berørte ejere.

### **Kommunen påtænker at beslutte**

På vegne af Københavns Kommune skal Økonomiforvaltningen venligst anmode Ankestyrelsen om at tage stilling til, hvorvidt Ankestyrelsen vurderer, at

- det er muligt for kommunen (Borgerrepræsentationen) at vedtage en overgangsordning som beskrevet i bilag 3, dvs. 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.

### **3. Tvivlsspørgsmålet**

Kommunen er i tvivl om, hvorvidt kommunen lovligt kan vedtage en overgangsordning.

I forlængelse af Venstres medlemsforslag besluttede Borgerrepræsentationen, at Økonomiforvaltningen skulle indhente en forudgående ekstern juridisk vurdering af muligheden for at indføre en overgangsordning, jf. den som **Bilag 3** vedlagte Borgerrepræsentationsbeslutning af den 27. april 2017 (inklusive bilag 1-3 til beslutningen). Det fremgik af beslutningen, at Økonomiforvaltningen skulle indhente en:

*”... uafhængig ekstern juridisk vurdering af, om der kan laves en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.”*

### **4. Kommunens retsopfattelse**

Økonomiforvaltningen anmodede den 4. maj 2017 advokatfirmaet Horten, ved advokat og partner Anne-Sophie Kierkegaard Vilsbøll, om at foretage den juridiske vurdering. Økonomiforvaltningen modtog vurderingen den 29. maj 2017, jf. den som **Bilag 4** vedlagte vurdering fra Horten.

Notatet fra advokatfirmaet Horten konkluderer, at det ikke er muligt for kommunen at indføre en overgangsordning. Horten anfører blandt andet i sin sammenfatning (pkt. 2 i notatet), at:

*”Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og udgøre ulovlig begunstiging 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.*

...

*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.”.*

Økonomiforvaltningen er enig med advokatfirmaet Horten og vurderer, at det ikke er muligt at lave en overgangsordning til den midlertidige frikøbsordning som beskrevet i **bilag 3**.

Økonomiforvaltningen vurderer, at en overgangsordning vil være i strid med det forvaltningsretlige princip om ligebehandling og det generelle forbud mod begunstiging af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner samt i strid med kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning af kommunens aktiver, jf. også den som **Bilag 5** vedlagte pressemeddelelse fra Økonomiforvaltningen fra den 14. juni 2017.

Økonomiforvaltningen kan derudover henvise til argumentationen i Hortens notat fra den 29. maj 2017, jf. bilag 4.

### **Relevant praksis**

Ændringen af frikøbsordningen blev som nævnt ovenfor besluttet af Borgerrepræsentationen den 30. marts 2017. Der foreligger derfor indtil videre ikke nogen relevant praksis om den midlertidige frikøbsordning.

Tilbagekøbsrettighederne mere generelt har været genstand for en række sager ved domstolene, og Økonomiforvaltningen skal i den forbindelse henvise til U2001.2493H, jf. det som **Bilag 6** vedlagte domsudskrift. Dommen vedrører en sag, hvor nogle ejere af en ejendom, som Københavns Kommune havde tilbagekøbsret til, bestred gyldigheden af tilbagekøbsretten. Dommen fastslår, at den pågældende tilbagekøbsret var gyldig, og at den blandt andet ikke var

i strid med kommunalfuldmagten eller andre forvaltningsretlige regler. Derudover indeholder dommen en udførlig beskrivelse af baggrunden for indførelsen af tilbagekøbsrettighederne.

Økonomiforvaltningen henviser endvidere til Indenrigsministeriets udtalelse om frikøbsordningen fra den 4. juli 1997, jf. den som **Bilag 7** vedlagte udtalelse. Ministeriets udtalelse omhandlede lovligheden af den oprindelige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder, som Borgerrepræsentationen besluttede at indføre i 1996.

Udtalelsen var foranlediget af en klage fra et tidligere medlem af Borgerrepræsentationen, der mente, at Københavns Kommune med ordningen gav afkald på tilbagekøbsrettighederne til en værdi, der var lavere end tilbagekøbsrettighedernes markedsværdi. Det fremgår af udtalelsen, at det var Indenrigsministeriets opfattelse, at Borgerrepræsentationen lovligt kunne vedtage frikøbsordningen fra 1996. Udtalelsen indeholder en beskrivelse af den oprindelige frikøbsordning fra 1996, samt en udførlig beskrivelse af Indenrigsministeriets vurdering af betydningen af reglerne i kommunalfuldmagten for den oprindelige frikøbsordning. Udtalelsen er interessant for denne anmodning, fordi den midlertidige frikøbsordning, som Borgerrepræsentationen besluttede at indføre på sit møde den 30. marts 2017, i alt overvejende grad fortsat er baseret på den oprindelige frikøbsordning fra 1996.

Slutteligt henviser Økonomiforvaltningen til Statsforvaltningen udtalelse af 30. juni 2009, hvor Statsforvaltningen udtalte sig om en række spørgsmål stillet af en kommune med ejendomme med hjemfaldspligt/tilbagekøbsret, jf. den som **Bilag 8** vedlagte udtalelse.

#### **Sammenfatning af Økonomiforvaltningens opfattelse**

Økonomiforvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående, at det ikke er muligt at tilbyde en overgangsordning til den midlertidige frikøbsordning som beskrevet i bilag 3.

#### **5. Kontakt til andre myndigheder**

Københavns Kommune har ikke haft kontakt med andre myndigheder vedrørende ændringerne af frikøbsordningen, som Borgerrepræsentationen besluttede den 30. marts 2017, jf. bilag 2, vedrørende Borgerrepræsentationen beslutning fra den 27. april 2017, jf. bilag 3, eller vedrørende Økonomiudvalgets beslutning fra den 13. juni 2017, jf. bilag 1.

## 6. Kontaktoplysninger

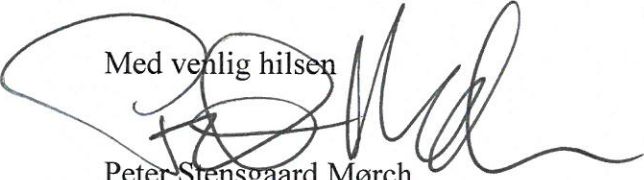
Meddelelser i sagen kan rettes til Chefjurist Vibeke Iversen, e-mail: [vi@okf.kk.dk](mailto:vi@okf.kk.dk), tlf.nr. 33 66 22 87 eller Kontorchef Christian Biel Knudsen, e-mail: [bq29@okf.kk.dk](mailto:bq29@okf.kk.dk), tlf.nr. 21 33 92 76.

## 7. Dato for ønsket forhåndsudtalelse

Ankestyrelsens stillingtagen til sagen har stor betydning for en række borgere i kommunen. Økonomiforvaltningen skal derfor venligst anmode Ankestyrelsen om en udtalelse hurtigst muligt.

Hvis Ankestyrelsen til brug for udtalelsen har behov for yderligere oplysninger, står Økonomiforvaltningen naturligvis til rådighed, ligesom Økonomiforvaltningen gerne deltager i et møde med Ankestyrelsen, hvis Ankestyrelsen ønsker det.

Med venlig hilsen



Peter Stensgaard Mørch  
Administrerende direktør i Økonomiforvaltningen

## Bilag:

- Bilag 1: Økonomiudvalgets beslutning af 13. juni 2017, inklusive bilag 1-3
- Bilag 2: Borgerrepræsentationens beslutning af 30. marts 2017, inklusive bilag 1-6
- Bilag 3: Borgerrepræsentationens beslutning af 27. april 2017, inklusive bilag 1-3
- Bilag 4: Ekstern juridisk vurdering udarbejdet af advokatfirmaet Horten, dateret 29. maj 2017
- Bilag 5: Pressemeddelelse fra Økonomiforvaltningen offentliggjort på Københavns Kommunes hjemmeside den 14. juni 2017

- Bilag 6: U.2001.2493H
- Bilag 7: Indenrigsministeriets udtalelse til Borgerrepræsentationen,  
dateret 4. juli 1997
- Bilag 8: Statsforvaltningen Hovedstadens udtalelse, dateret 30. juni  
2009