



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

Dato: 03-07-2017

Ankestyrelsen fremsender hermed til orientering kopi af brev dags dato sendt til Ret & Råd Advokater ved advokat Steen Petersen vedrørende en henvendelse om frikøb fra tilbagekøbsklausuler i Københavns Kommune.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Sagen har relation til kommunens sagsnummer 2017-0243861.

**Sagsnummer.:** 2017 - 27073

**SAGSBEHANDLER:**

Ann-Britt Møller

Med venlig hilsen

Ann-Britt Møller

Telefon: 3341 1200  
EAN-Nr. 5798000354821  
skriv til os via [ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[www.ast.dk](http://www.ast.dk)



Ret&Råd Advokater Glostrup Ballerup Greve ApS  
Banegårdsvej 1  
2600 Glostrup  
Att.: Advokat Steen Petersen

Dato: 03-07-2017

## **Frikøb fra tilbagekøbsklausuler i Københavns Kommune**

Du har ved e-poster af 8. april 2017 på vegne af flere klienter rettet henvendelse til Ankestyrelsen. Ankestyrelsen har forstået dine henvendelser sådan, at du på vegne af dine klienter ønsker Ankestyrelsens stillingtagen til sagen om Københavns Kommunes ændrede beregning af frikøbsbeløb efter 1. april 2017, som stiller sælgere væsentligt ringere end ved kommunens tidligere gældende beregningsmetoder.

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

**Sagsnummer.:** 2017 - 27073

**SAGSBEHANDLER:**

Ann-Britt Møller

Du har endvidere sendt e-post af 27. april 2017 til en række myndigheder, herunder Ankestyrelsen.

Telefon: 3341 1200

EAN-Nr. 5798000354821

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

[www.ast.dk](http://www.ast.dk)

### **Resumé**

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at en kommunes beslutning vedrørende frikøb fra tilbagekøbsklausuler eller udskydelse af tilbagekøbsretten ifølge tilbagekøbsklausuler, herunder udformning af retningslinjer herom, er dispositioner vedrørende salg af en fordring eller aftalemæssig udskydelse af inddrivelsen af en fordring. Ankestyrelsen har ikke kompetence til at påse kommunens overholdelse af obligationsretlige – herunder aftaleretlige – regler i den forbindelse.

Det er endvidere Ankestyrelsens opfattelse, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger – herunder materialet nævnt under punkt 39 i referatet af 30. marts 2017 fra møde i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation – ikke er tilstrækkelig anledning til at antage, at Københavns Kommune, ved beslutning af 30. marts 2017 om indførelse af en midlertidig frikøbsordning med virkning fra den 1. april 2017, har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som vi påser overholdelsen af.

### **Sagsfremstilling**

Du har i den ene af dine henvendelser af 8. april 2017 bl.a. oplyst føl-

gende:

"Mine klienter befrygter bla magtfordrejning – usaglig og uproportional forvaltning – se de censurerede referater fra borgerrepræsentationen, og de uproportionale forhøjelser af beløb beregnet i 1996 og efter 31/3/17 med mindst faktor 3.

Frikøbsbeløb "sluger" i visse handler alt salgsprovenu og forærer højere markedsværdi til købere af frikøbte ejendomme."

Du har endvidere i perioden fra den 8. april 2017 tilsendt Ankestyrelsen en række e-poster, som er stilet til bl.a. Folketingets Ombudsmand og Københavns Kommune – herunder borgmesteren, øvrig ansvarlig ledelse og politikere.

Du har i en e-post af 8. april 2017 stilet til borgmesteren, øvrig ansvarlig ledelse og politikere i Københavns Kommune henvist til sagen om Andelsboligforeningen Grøndalsvænge (vores sagsnummer 2014-193369).

Københavns Kommune har den 19. april 2017 lagt materialet vedrørende kommunens indførelse af en midlertidig frikøbsordning nævnt under punkt 39 i referatet af 30. marts 2017 fra møde i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation ud på kommunens hjemmeside. Materialet består af et dokument indeholdende en sagsfremstilling og en oversigt over den politiske behandling og dertil 6 bilag. Materialet var tidligere fortroligt, men fortroligheden er ifølge det påførte på dokumenterne blevet ophævet pr. 7. april 2017.

Der fremgår bl.a. følgende af det ovennævnte materiale i sagsfremstillingen, side 1:

"Københavns Kommune (KK) er i henhold til kommunalfuldmagten forpligtet til at forvalte kommunens aktiver på en forsvarlig måde. De nuværende forhold på markedet for fast ejendom – herunder særligt SKATs "fastfrysning" af de offentlige ejendomsvurderinger – bevirker, at Frikøbsordningen ikke længere lever op til denne grundlæggende forpligtelse, som også er afspejlet i principperne for Frikøbsordningen. Regeringen har annonceret, at et nyt ejendomsvurderingssystem vil træde i kraft i 2019-2020. På den baggrund anbefales det, at Frikøbsordningen suspenderes, og at der i suspensionsperioden indføres en midlertidig frikøbsordning.

KK tinglyste i en periode på mere end 100 år systematisk en ret for KK til at tilbagekøbe de ejendomme, som KK løbende har solgt. Tilbagekøbsåret blev sædvanligvis fastsat til enten 70 eller 100 år fra salgstidspunktet, og KK's tilbagekøbssum blev opgjort til den oprindelige salgssum. KK har i dag ca. 1.200 tinglyste tilbagekøbsrettigheder, og der har over de seneste år været en tendens til et øget antal frikøb og udskydelser.

I februar 1996 vedtog Borgerrepræsentationen (BR) en ordning, der gjorde det muligt at frikøbe eller udskyde KK's tilbagekøbsrettigheder, også kaldet Frikøbsordningen.

Frikøbsordningen bygger bl.a. på følgende principper:

- "Der er tale om et aktiv for kommunen, der repræsenterer en værdi.

- *Betaling for afløsning [dvs. frikøb] skal afspejle den reelle værdi af aktivet.*
- *Betalingen skal opgøres ud fra ensartede og på forhånd fastlagte retningslinier.*
- *Administration af en afløsningsordning [dvs. frikøbsordning] skal være enkel og gennemskuelig.”*

I Frikøbsordningen beregnes vederlag for frikøb og udskydelse som udgangspunkt i (i) den oprindelige salgssum, (ii) de offentlige ejendomsvurderinger, og (iii) en rente – kaldet kalkulationsrenten – som er baseret på den generelle udvikling i realrenten.

Mens den oprindelige salgssum typisk er fastlagt i deklARATIONEN om KK's tilbagekøbsret, afhænger de offentlige ejendomsvurderinger og kalkulationsrenten af markedsforholdene. De offentlige ejendomsvurderinger og kalkulationsrenten er således bestemmende for, om KK's vederlag kan siges at afspejle tilbagekøbsrettighedernes markedsværdi.”

Endvidere fremgår der bl.a. følgende af det ovennævnte materiale i sagsfremstillingen, side 3:

”Indførelsen af den midlertidige frikøbsordning og reguleringen af kalkulationsrenten vil sikre, at KK forvalter sine aktiver på en forsvarlig måde og i overensstemmelse med Frikøbsordningens oprindelige princip om, at KK's vederlag skal afspejle aktivernes reelle værdi.”

Senest har du ved henvendelse af 14. juni 2017 indsendt yderligere materiale til sagen. Du har henvist til, at det fremgår af mødereferat af 13. juni 2017, at Københavns Kommune vil spørge Ankestyrelsen, hvorvidt kommunen kan rulle frikøbsordningen tilbage vedrørende handler med frikøbstilbud efter 1996-ordningen, men kun for perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Du har oplyst, at du også ønsker Ankestyrelsens svar på kommunens forespørgsel.

### **Ankestyrelsens kompetence og vurdering**

Ankestyrelsen fører efter kommunestyrelseslovens § 48 tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder forskrifter der er udstedt i medfør af denne lovgivning. Det er derfor ikke alle love, Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder. Er der ikke tale om lovbrud, men alene om en kommunal adfærd, som borgeren for eksempel finder uhensigtsmæssig eller i strid med god forvaltningsskik, har Ankestyrelsen heller ikke kompetence i sagen.

Ankestyrelsens tilsyn er et retligt tilsyn, og tilsynet omfatter skreven ret – love, bekendtgørelser 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 Ankestyrelsens tilsynskompetence.

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

Ankestyrelsen beslutter efter kommunestyrelseslovens § 48 a, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag.

Vi skal i den forbindelse vurdere, om sagen er generelt egnet til at understøtte det kommunale tilsyns overordnede formål og funktion. Vi skal herved bl.a. lægge vægt på, om det vil have væsentlig betydning, hvis vi som statens tilsyn med kommuner og regioner vælger at tage sagen op til behandling.

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at en kommunes beslutning vedrørende frikøb fra tilbagekøbsklausuler eller udskydelse af tilbagekøbsretten ifølge tilbagekøbsklausuler, herunder udformning af retningslinjer herom, er dispositioner vedrørende salg af en fordring eller aftalemæssig udskydelse af inddrivelsen af en fordring. Ankestyrelsen har ikke kompetence til at påse overholdelsen af obligationsretlige – herunder aftaleretlige – regler i den forbindelse.

Det er endvidere Ankestyrelsens opfattelse, at der på baggrund af de foreliggende oplysninger – herunder materialet nævnt under punkt 39 i referatet af 30. marts 2017 fra møde i Københavns Kommunes Borgerrepræsentation – ikke er tilstrækkelig anledning til at antage, at Københavns Kommune, ved beslutning af 30. marts 2017 om indførelse af en midlertidig frikøbsordning med virkning fra den 1. april 2017, har overtrådt lovgivning i form af offentligretlige grundsætninger, som vi påser overholdelsen af.

Herudover er det Ankestyrelsens opfattelse, at dine henvendelser i nærværende sag ikke rejser de samme problemstillinger, som der var tale om i sagen om Andelsboligforeningen Grøndalsvænge.

Det fremgår af Statsforvaltningens udtalelse af 9. september 2015 i sagen om Andelsboligforeningen Grøndalsvænge (tilsynet med kommunerne varetages fra 1. april 2017 af Ankestyrelsen, jf. kommunestyrelseslovens § 47, stk. 1), at Statsforvaltningen havde valgt at tage stilling til, hvorvidt Københavns Kommune lovligt kunne håndhæve et punkt i andelsboligernes skøder om forbud mod fortjeneste ved videresalg af andele i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge med henblik på, at de pågældende boliger kunne vedblive med at være billige haveboliger. Statsforvaltningen udtalte, at Københavns Kommune ikke har en saglig interesse i at sørge for, at der ikke opnås fortjeneste ved videresalg af andele i Andelsboligforeningen Grøndalsvænge, hvorfor forbuddet mod fortjeneste ved videresalg af andelene ikke lovligt kan håndhæves.

Endelig har Ankestyrelsen som ovennævnt ikke kompetence til at behandle sager om, hvorvidt en kommune har handlet hensigtsmæssigt eller i overensstemmelse med god forvaltningsskik. Folketingets Ombudsmand har kompetencen på dette område.

Vi har således vurderet, at der ikke er anledning til at rejse en tilsynssag på baggrund af dine henvendelser.

Vi foretager derfor ikke yderligere.

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

Ankestyrelsen kan oplyse, at Københavns Kommune ved brev af 21. juni 2017 har 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.

Vi har besvaret Københavns Kommunes forespørgsel ved brev af dags dato. Kopi heraf vedlægges til din orientering.

Venlig hilsen



Ann-Britt Møller