



2. Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (Fortrolighed ophævet den 13. juni 2017) (2017-0226333)

Økonomiudvalget skal tage stilling til medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for kommunens tilbagekøbsrettigheder, på baggrund af den af Økonomiforvaltningen indhentede uafhængige eksterne juridiske vurdering, udarbejdet af Advokatfirmaet Horten.

Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at vedlagte uafhængige eksterne juridiske "Vurdering af overgangsordning i forbindelse med ændring af praksis for håndtering af tilbagekøbsrettigheder", modtaget den 29. maj 2017 fra Advokatfirmaet Horten (bilag 1), tages til efterretning,
2. at det tages til efterretning, at det herefter ikke er juridisk muligt at udarbejde et forslag til politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

Problemstilling

Borgerrepræsentationen besluttede i mødet den 30. marts 2017 at suspendere den dagældende frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder og at indføre en midlertidig frikøbsordning i suspensionsperioden.

Beslutningen er begrundet i det forhold, at ejendomspriserne i kommunen er steget markant de seneste år. Det ville under normale omstændigheder have medført ændringer i de offentlige ejendomsvurderinger, da disse skal afspejle ejendommenes markedsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering har imidlertid været fastfrosset siden 2013 og er derfor ikke fulgt med udviklingen i ejendomspriserne. I efteråret 2016 meldte regeringen ud, at et nyt ejendomsvurderingssystem forventes at være klar til brug i 2019 -2020. Det blev samtidig oplyst, at ejendomsvurderingen af ejerboliger i Københavns Kommune i gennemsnit forventes at komme til at stige med mere end 50 %.

I mødet den 27. april 2017 besluttede Borgerrepræsentationen at henvise et medlemsforslag om udarbejdelse af forslag til politisk behandling af en overgangsordning for en nærmere defineret gruppe af ejere af ejendomme med tilbagekøbsret for Københavns Kommune til Økonomiudvalget, jf. vedlagte kopi af Borgerrepræsentationens beslutningsprotokol med det oprindelige medlemsforslag, ændringsforslag og Borgerrepræsentationens beslutning (bilag 2).

Det henviste medlemsforslag har følgende ordlyd:

Det foreslås,

"at Økonomiforvaltningen indhenter 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 1. april 2016 til 1. april 2017.

At Økonomiforvaltningen såfremt det vurderes juridisk muligt udarbejder forslag til politisk behandling om oprettelse af en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017, og Økonomiforvaltningen skal i forslaget til politisk behandling inkludere en vurdering af, hvad overgangsordningen har af økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune."

Ved sagens behandling i Borgerrepræsentationen indgik følgende bilag, jf. bilag 2:

- Notat fra BR- sekretariatet vedr. medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret, af 27. april 2017
- Svar på spørgsmål fra Jakob Næsager (C)
- Svar på spørgsmål fra borgmester Ninna Thomsen (SF).

Løsning

Umiddelbart efter Borgerrepræsentationens beslutning anmodede Økonomiforvaltningen Advokatfirmaet Horten ved advokat og partner Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll om en uafhængige juridiske vurdering af det af Borgerrepræsentationen henviste forslag.

Advokatfirmaet Horten har herefter fremsendt den vedlagte "Vurdering af overgangsordning i forbindelse med ændring af praksis for håndtering af tilbagekøbsrettigheder" af 29. maj 2017.

Advokatfirmaet Horten konkluderer i den juridiske vurdering følgende.:

"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.

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.

Den foreslåede overgangsordning vurderes endvidere at være problematisk i forhold til de kommunalfuldmagtsbaserede krav om økonomisk forsvarlig forvaltning og varetagelse af kommunens 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 i den eksterne uafhængige juridiske vurdering fra Advokatfirmaet Horten og indstiller, at vurderingen tages til efterretning.

Økonomiforvaltningen indstiller under henvisning hertil videre, at det tages til efterretning, at det på baggrund af den juridiske vurdering fra Advokatfirmaet Horten ikke er muligt at udarbejde et forslag til politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.

Økonomi

Indstillingen påvirker ikke værdien af Københavns Kommunes portefølje af tilbagekøbsrettigheder.

Peter Stensgaard Mørch

/Søren Tegen Pedersen

Beslutning

Dagsordenspunkt 2: Håndtering af medlemsforslag vedrørende overgangsordning for den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder (Fortrolighed ophævet den 13. juni 2017) (2017-0226333)

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 13. juni 2017

Henrik Storm Jeppesen og Thomas Birk Petersen, bestyrelsesmedlemmer i foreningen Hjemfaldspligt København, havde foretræde ved dagsordenspunktets behandling.

Økonomiforvaltningens chefjurist Vibeke Iversen og advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll fra Horten var til stede under behandlingen af dagsordenspunktet af hensyn til sagens oplysning.

Et samlet Økonomiudvalg fremsatte følgende ændringsforslag til erstatning af indstillingens 2. at-punkt, således at formuleringen ændres fra:

”2. at det tages til efterretning, at det herefter ikke er juridisk muligt at udarbejde et forslag til politisk behandling af en overgangsordning som beskrevet i det af Borgerrepræsentationen i mødet den 27. april 2017 henviste medlemsforslag.”

til:

"2. 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. Ankestyrelsens udtalelse skal, når den foreligger, forelægges for Økonomiudvalget."

Ændringsforslaget blev godkendt uden afstemning.

Den således ændre indstilling blev godkendt uden afstemning.

Et samlet Økonomiudvalget besluttede at ophæve indstillingens fortrolighed.

Liberal Alliance afgav følgende protokolbemærkning:

"Liberal Alliance mener, at det er problematisk, at det får så store konsekvenser for borgere, når kommunen ændrer på et skøn. Pludselige ændringer i juridiske vurderinger eller administrativ praksis må ikke forekomme arbitrære. Borgerne skal kunne regne med kommunens juridiske vurderinger, som de foreligger på et givent tidspunkt. Det bør ikke gå ud over borgere, når kommunen pludseligt og uden varsel ændrer et skøn eller en juridisk vurdering. Derfor bør ændringer med så store konsekvenser for den enkelte borger, der intet selv har gjort andet end at stole på den tidligere vurdering, indfases over en længere periode."

Bilag

Bilag 1 - Uafhængig ekstern juridisk vurdering fra Advokatfirmaet Horten, dateret 29. maj 2017 (fortrolighed ophævet den 13. juni 2017)

Bilag 2 - Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret

Bilag 3 - Svar til Borgmester Ninna Thomsen på spørgsmål vedr sagen om tilbagekøbsrettigheder

FORTROLIGHED OPHÆVET 13. JUNI 2017

VURDERING AF OVERGANGSORDNING I FORBINDELSE MED ÆNDRING AF PRAKSIS FOR HÅNDTERING AF TILBAGEKØBSRETTIGHEDER

1. INDLEDNING OG BAGGRUND

Borgerrepræsentationen besluttede på et møde 27. april 2017, at det skal undersøges, om der kan laves en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse af tilbagekøbsrettigheder i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. På den baggrund har Københavns Kommune (herefter "kommunen") bedt Horten om at udarbejde et notat med en juridisk vurdering af, om der kan laves en overgangsordning med det beskrevne indhold.

1.1 Notatets rammer og indhold

Notatet indeholder en vurdering af, om kommunen i forhold til kommunalfuldmagten kan oprette en overgangsordning vedrørende frikøb af tilbagekøbsret i de sager, hvor Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Det vurderes i den forbindelse også, om en overgangsordning kan laves alene for de sager, hvor der er gennemført ejendomshandler i tilknytning til, at Københavns Kommune har givet tilbud om frikøb og udskydelse af tilbagekøbsrettigheder i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vi ikke tager stilling til øvrige juridiske problemstillinger.

Afsnit 3 indeholder en beskrivelse af de faktiske forhold forbundet med frikøbsordningen. I afsnit 4 behandles rammerne for kommunens oprettelse af den foreslåede overgangsordning, og i afsnit 5 vurderes den foreslåede overgangsordning.

Afsnit 2 umiddelbart nedenfor indeholder vores sammenfatning.

2. SAMMENFATNING

Det er vores vurdering, at overgangsordningen vil indebære en betydelig risiko for tilside-sættelse 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.

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.

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.

3. RAMMERNE FOR OPRETTELSE AF EN OVERGANGSORDNING

3.1 De faktiske forhold

Frikøbsordningen

Kommunen har i dag ca. 1.200 tinglyste tilbagekøbsrettigheder, der giver en ret for kommunen til at tilbagekøbe de ejendomme, som kommunen løbende har solgt. Tilbagekøbssummen for disse ejendomme er sædvanligvis opgjort til den oprindelige salgssum.

I februar 1996 vedtog Borgerrepræsentationen en ordning, der gjorde det muligt for ejerne af de omhandlede ejendomme at frikøbe eller udskyde kommunens tilbagekøbsrettigheder (frikøbsordningen).

Frikøbsordningen bygger ifølge det oplyste bl.a. på følgende principper:

- Tilbagekøbsretten er 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 retningslinjer
- Administration af frikøbsordningen skal være enkel og overskuelig

I frikøbsordningen beregnes vederlag for frikøb og udskydelse med udgangspunkt i den oprindelige salgssum, de offentlige ejendomsvurderinger og en rente – kalkulationsrenten – baseret på den generelle udvikling i realrenten.

Tidligere tilpasninger af frikøbsordningen til markedsforholdene

Kommunen har to gange tidligere foretaget ændringer af frikøbsordningen med henblik på at tilpasse denne til markedsforholdene. Første ændring blev foretaget i 2011, hvor kalkulationsrenten som følge af den generelle renteutvikling blev sat ned fra 4 % p.a. til 3 % p.a., hvilket medførte en stigning i vederlaget for frikøb og udskydelse. Anden ændring blev foretaget i 2015, i hvilken forbindelse det blev gjort muligt for ejeren af en ejendom med tilbagekøbsret at anmode om, at beregningen af frikøbs- og udskydelsesbeløb sker på baggrund af en konkret mægler vurdering i stedet for den offentlige ejendomsvurdering. Denne ændring var begrundet i, at den såkaldte § 4-omvurdering i 2014 blev suspenderet, således at ejere – som er af den opfattelse, at deres ejendomsvurdering ikke er korrekt – reelt ikke har mulighed for at anmode SKAT om en omvurdering af deres ejendom.

Suspensionsbeslutningen

Ejendomspriserne i kommunen er steget markant de seneste år. Under normale omstændigheder vil ændringer i ejendomspriserne medføre, at SKAT ændrer de offentlige ejendomsvurderinger, da disse skal afspejle ejendommenes markedsværdi. Den offentlige ejendomsvurdering har dog været fastfrosset siden 2013 og er derfor ikke fulgt med udviklingen i ejendomspriserne. I efteråret 2016 meldte regeringen ud, at et nyt ejendomsvurderingsystem forventes at være klar til brug i 2019-2020. Det blev samtidig oplyst, at ejendomsvurderingerne for ejerboliger i København i gennemsnit forventes at komme til at stige med mere end 50%. Det heraf følgende misforhold mellem de gældende offentlige ejendomsvurderinger og de faktiske markedspriser betyder, at kommunens tilbagekøbsrettigheder er værdiansat for lavt.

For at sikre, at kommunens tilbagekøbsrettigheder værdiansættes korrekt også i perioden frem til ibrugtagning af SKATs nye ejendomsvurderingsystem og for at undgå, at tilbagekøbsrettighederne frikøbes for vederlag, som afviger fra rettighedernes reelle markedsværdi, vedtog Borgerrepræsentationen 30. marts 2017 en suspension af frikøbsordningen samt indførelse af en midlertidig ordning. Den midlertidige frikøbsordning omfatter alle borgere, der ejer en ejendom med tilbagekøbsret.

Ændringsdato og varsling

Frikøbsordningens ændringsdato, der er fastsat til 1. april 2017, falder sammen med skæringsdatoen for et nyt beregningsår. Skæringsdagen betyder, at samtlige tilbud om frikøb eller udskydelse afgivet i det gamle beregningsår bortfalder. Betingelsen om, at tilbuddet bortfalder med udgangen af marts 2017, fremgår klart af de pågældende tilbud. Der bestod således ikke efter 31. marts 2017 nogen gyldige, ikke accepterede tilbud efter den tidligere ordning. Ændringerne kommer derfor til at gælde alle nye tilbud om frikøb.

I lighed med de to tidligere reguleringer af frikøbsordningen er suspensionen ikke varslet. Dette for at undgå spekulation i handel med tilbagekøbsrettigheder i en varslingsperiode. De vedtagne ændringer blev annonceret pr. ændringsdatoen.

Midlertidig frikøbsordning

Den ovennævnte midlertidige frikøbsordning indebærer, at frikøb skal ske på grundlag af en konkret mæglervurdering af den pågældende ejendom. Vurderingen foretages af en ejendomsmægler/valuar udpeget af ØKF, og omkostningerne forbundet med mæglervurderingen afholdes af den, der anmoder om tilbuddet.

Samtidig indebærer forslaget en nedsættelse af kapitaliseringsrenten fra 3 % p.a. til 2,2 % p.a.

Forslaget til overgangsordning

På baggrund af en række borgerhenvendelser, der beskriver betydelige, negative økonomiske konsekvenser af den midlertidige frikøbsordning for nogle borgere, har Venstres gruppe i Borgerrepræsentationen foreslået, at der udarbejdes et forslag til politisk behandling af en overgangsordning. På møde 27. april 2017 vedtog Borgerrepræsentationen derefter, at der, såfremt det vurderes juridisk muligt, skal udarbejdes et forslag til politisk behandling om oprettelse af en overgangsordning vedrørende tilbagekøbsret for ejendomshandler, hvor kommunen har givet tilbud om frikøb og udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

4. DE JURIDISKE RAMMER FOR EN OVERGANGSORDNING

4.1 Kommunalfuldmagtsreglerne og forvaltningsretlige principper

4.1.1 Økonomisk forsvarlig forvaltning

Kommunens dispositioner inden for rammerne af kommunalfuldmagten skal være økonomisk forsvarlige. Det er vanskeligt at angive præcist, hvad kravet om økonomisk forsvarlighed indebærer, men kernen må være, at en kommune skal udvise ansvarsbevidsthed i sine økonomiske anliggender, således at der ikke påføres kommunen udgifter eller tab, som kunne være undgået.

Særligt med hensyn til handel med fast ejendom - hvortil også hører handel med tilbagekøbsrettigheder – har tilsynet (Statsforvaltningen) i en udtalelse af 16. juni 2006 vedrørende Struer Kommune blandt andet anført:

"Kommuner har efter almindelige grundsætninger en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner. I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom indebærer dette, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel – markedsprisen.

Såfremt en kommunal fast ejendom ikke sælges til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel, vil køberen opnå en usaglig økonomisk begunstiging og kommunekassen et tilsvarende økonomisk tab."

4.1.2 *Lovlig kommunal interesse*

Kommunalfuldmagten giver kommunerne hjemmel til at varetage eller yde støtte til opgaver, som tilgodeser borgernes almene interesser og behov. Dette omtales sådan, at der skal være en "lovlig kommunal interesse" i at anvende midler til at udføre opgaven.

Kredsen er lovlige kommunale interesser er bred – og dynamisk – og omfatter eksempelvis blandt andet fremme af borgernes fritids- og friluftsliv, foreningsliv, sundhed, kultur, demokratisk deltagelse og idræt. Hensynet til enkelte borgere eller grupper af borgere privatøkonomi er som udgangspunkt ikke en lovlig kommunal interesse.

4.1.3 *Forbud mod begunstiging af enkeltpersoner*

Forbuddet mod begunstiging af enkeltpersoner er beslægtet med lighedsprincippet, jf. nedenfor, og betyder, at kommuner ikke på ulovbestemt grundlag kan understøtte enkeltpersoner. En opgave eller en støtte skal således komme alle eller en sagligt afgrænset kreds til gode. Særligt gælder det, at en kommune ikke uden direkte lovhjemmel kan give støtte til enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner, der er afgrænset efter økonomiske eller andre sociale kriterier. Princippet gælder tillige i forhold til begunstiging af grupper af enkeltpersoner

4.1.4 *De forvaltningsretlige grundsætninger*

Det forvaltningsretlige princip om saglighed i forvaltningen - magtfordrejningslæren - indebærer, at kommunen ikke må forfølge usaglige eller uvedkommende hensyn. Dette krav gælder også, når kommunen handler inden for kommunalfuldmagtsreglerne.

Efter det forvaltningsretlige lighedsprincip er kommunen forpligtet til at behandle ensartede tilfælde ens. Der skal derfor være saglige grunde for at gøre forskel. Lighedsprincippet har således tæt sammenhæng med princippet om saglig forvaltning, idet en forskelsbehandling skal være sagligt begrundet. Også når kommunen disponerer inden for rammerne af kommunalfuldmagten, er den undergivet et lighedskrav.

5. **VURDERING AF DEN FORESLÅEDE OVERGANGSORDNING**

Forslaget om oprettelse af en overgangsordning indebærer, at kommunen – uden at være retligt forpligtet hertil – vil sælge et antal tilbagekøbsrettigheder under markedsprisen og dermed miste indtægter i form af lavere frikøbesummer fra de borgere, der er omfattet af overgangsordningen og vælger at benytte denne. Umiddelbart risikerer overgangsordningen således at være i strid med kravet om økonomisk forsvarlig forvaltning.

Overgangsordningen vil efter sit indhold have karakter af støtte til en begrænset del af de borgere, der ejer en ejendom med tilbagekøbsret; nemlig kun de borgere, der har indhen-

tet tilbud på frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Disse borgere vil i kraft af overgangsordningen få mulighed for en økonomisk gevinst (modsvarende et tab for kommunen), ved at tilbagekøbsprisen skal beregnes efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017.

Ordningens lovlighed afhænger herefter af, om de hensyn, der ønskes varetaget med ordningen, er lovlige kommunale eller almennyttige formål og – sammenhængende hermed – om den gruppe af borgere, der begunstiges ved ordningen, er sagligt afgrænset.

Forslaget om overgangsordningen er motiveret af, at en gruppe borgere er havnet i en økonomisk klemme, idet de har disponeret økonomisk, herunder ved at handle ejendomme, i tillid til den tidligere frikøbsordning og tilbud baseret herpå i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017. Med andre ord, et hensyn til borgernes økonomi, herunder boligøkonomi. Uanset det sympatiske i sådanne hensyn er det i udgangspunktet ikke en kommunal interesse, der herved varetages.

Det er endvidere vores vurdering, at den foreslåede overgangsordning indebærer en betydelig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning og vil medføre begunstiging af en ikke sagligt afgrænset gruppe af borgere. Der ses således ikke at foreligge saglige grunde til at sætte den foreslåede gruppe af borgere i en mere gunstig økonomisk situation end andre ejere af ejendomme med tilbagekøbsret for kommunen, alene fordi de har indhentet tilbud på frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017.

I vurderingen af den saglige afgrænsning har vi overvejet om de borgere, der vil være omfattet af overgangsordningen, ud fra faktiske/økonomiske eller juridiske forskelle klart kan udskilles fra den samlede gruppe af borgere, der ejer ejendomme med tilbagekøbsklausuler. Det, vurderer vi, ikke er tilfældet. På den ene side har de borgere, der har indhentet tilbud på frikøb eller udskydelse i den nævnte periode, udvist en vis interesse i frikøb eller udskydelse og har eventuelt handlet deres ejendom på det oplyste grundlag. På den anden side har de valgt ikke at benytte sig af det fremsatte tilbud, hvoraf det tydeligt fremgår, at tilbuddet bortfalder pr. 1. april 2017. Disse borgere har således ikke haft en særlig berettiget forventning om at kunne frikøbe sig fra tilbagekøbsklausulen på deres ejendom efter udløbet af marts 2017. Hertil kommer, at der meget vel kan være andre borgere med tilbagekøbsklausuler, der i samme periode har planlagt at frikøbe eller udskyde en tilbagekøbsklausul – og som muligvis har handlet ejendom i tillid til denne mulighed - uden dog at have indhentet et konkret tilbud fra kommunen. Dette understøttes af, at det allerede på baggrund af oplysningerne på kommunens hjemmeside om frikøbsmuligheden var og er relativt enkelt for borgerne selv at beregne frikøbesummen. Der er derfor ikke en særlig grund til at indhente et tilbud fra kommunen, før man vil gøre brug af det.

Den foreslåede afgrænsning af de borgere, der vil nyde godt af overgangsordningen, bærer dermed præg af tilfældighed.

De samme forhold og overvejelser vurderes at gøre sig gældende, hvis gruppen af borgere omfattet af overgangsordningen yderligere indskrænkes til kun at bestå af de borgere, der har handlet deres ejendom efter indhentelse af tilbud om frikøb eller udskydelse i perioden fra 1. april 2016 til 1. april 2017. Denne afgrænsning vil – ud over det ovenfor

anførte om sagligheden – favorisere borgere, der har købt eller solgt deres ejendom i forhold til borgere, der har foretaget andre økonomiske dispositioner, der påvirkes af værdien af tilbagekøbsklausulen, fx omprioritering eller optagelse af nye lån i ejendommen, hvilket heller ikke forekommer sagligt.

På baggrund af ovenstående er det 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 som supplement til Borgerrepræsentationens beslutning 30. marts 2017 om kommunens tilbagekøbsklausuler, således at disse borgere tilbydes en økonomisk mere gunstig frikøbsordning end den gældende.

Hellerup, den 29. maj 2017

Horten


Anne-Sophie Kierkegaard Vilsbøll



REFERAT

for mødet den 27.04.2017, kl. 17:30 i Borgerrepræsentationens mødesal

27. Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret (2017-0188062) 2



27. Medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret (2017-0188062)

Medlemsforslag

Det foreslås:

1. at Økonomiforvaltningen udarbejder forslag til politisk behandling om oprettelse af 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. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017, og Økonomiforvaltningen skal i forslaget til politisk behandling inkludere en vurdering af, hvad overgangsordningen har af økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

(Stillet af Venstre)

Motivering

Københavns Borgerrepræsentation vedtog i enighed d. 30. marts 2017 at indføre en ny beregning for tilbagekøbsret. Beslutningen indebærer, at Frikøbsordningen er annulleret, og at der fra 1. april 2017 er indført en ny beregningsmetode for tilbagekøbsprisen på ejendomshandler, hvor Københavns Kommune har tilbagekøbsret til ejendommen.

Beslutningen er truffet i henhold til kommunalfuldmagten, hvor Københavns Kommune er 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. Regeringen har annonceret, at et nyt ejendomsvurderingssystem vil træde i kraft i 2019-2020. Derfor er Frikøbsordningen blevet suspenderet, og der er indført en midlertidig frikøbsordning indtil det nye ejendomsvurderingssystem træder i kraft.

Den gamle frikøbsordning beregnede således vederlag for frikøb blandt andet ud fra de offentlige ejendomsvurderinger, som ikke er fulgt med markedsværdien. Med ændringen stiger vederlaget for frikøb af ejendomme med tilbagekøbsret, og det har desværre bevirket, at borgere, der har købt ejendom med tilbagekøbsret før 1. april 2017, for nogles vedkommende er endt i en økonomisk klemme, idet Borgerrepræsentationens beslutning fra 30. marts 2017 indebærer, at samtlige tilbud afgivet i det gamle beregningsår, dvs. i perioden 1. april 2016 til 1. april 2017, bortfalder.

Venstre vil med dette medlemsforslag hjælpe de pågældende borgere ud af denne klemme, som de uforvarende har sat sig i. Derfor foreslår Venstre, at kommunen indfører en overgangsordning, der

indebærer, at ejendomshandler fra 1. april 2016 til 1. april 2017 skal have mulighed for at benytte de tilbud om frikøb og udskydelse, der er givet i det gamle beregningsår.

Værdien af KK's portefølje af tilbagekøbsrettigheder vil dermed opleve en mindre stigning end forventet, men dette er i Venstres optik en rimelig konsekvens frem for at enkelte borgere kommer til at stå i en stor økonomisk klemme, som de er bragt i på grund af Københavns Kommunes ændringer i vederlag for tilbagekøb. Venstre mener ikke, at de nye beregningsmetoder skal have tilbagevirkende kraft på tilbud om tilbagekøbsvederlag, der allerede er givet af kommunen – det er ikke rimeligt overfor de borgere, som har indgået ejendomshandel og aftaler om banklån med udgangspunkt i det oprindelige tilbud om tilbagekøb.

Venstre er indforstået med, at beslutningen om ændring i tilbagekøbsret er indgået i enighed og dermed også med Venstres stemmer. Venstre er også indforstået med, at beslutningsmaterialet vedrørende indstillingen fra d. 30. marts 2017 er fuldt oplyst. Dette medlemsforslag er udarbejdet på baggrund af efterfølgende borgerhenvendelser, som beskriver nogle voldsomme og uheldige – og af Venstre ikke forudsatte – konsekvenser af beslutningen, som Venstre hermed ønsker opbakning fra de øvrige partier i Borgerrepræsentationen til at ændre.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 27. april 2017

En samlet Borgerrepræsentation fremsatte følgende ændringsforslag (ÆF1) om, at medlemsforslaget erstattes af følgende:

"at Økonomiforvaltningen indhenter 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.

at Økonomiforvaltningen såfremt det vurderes juridisk muligt udarbejder forslag til politisk behandling om oprettelse af 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. Disse handler skal have tilbagekøbspris beregnet efter den model, der blev anvendt før 1. april 2017, og Økonomiforvaltningen skal i forslaget til politisk behandling inkludere en vurdering af, hvad overgangsordningen har af økonomiske konsekvenser for Københavns kommune."

Det af en samlet Borgerrepræsentation fremsatte ændringsforslag (ÆF1) blev vedtaget uden afstemning.

Bilag

Bilag 1 - Notat fra BR-Sekretariatet vedr. medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret.
BR 27. april 2017

Bilag 2 - Svar på spørgsmål fra Jakob Næsager (C)

Bilag 3 - Svar på spørgsmål fra borgmester Ninna Thomsen (SF)

Til Borgerrepræsentationen

27-04-2017

Notat fra BR-Sekretariatet vedr. medlemsforslag om overgangsordning for tilbagekøbsret, BR 27. april 2017

Sagsnr.
2017-0002112

Dokumentnr.
2017-0002112-23

I det følgende redegøres for de styrelsesretlige rammer for at stille et medlemsforslag, som er identisk med en sag, Borgerrepræsentationen (BR) tidligere har behandlet.

1. Muligheden for at stille et medlemsforslag, som er identisk med en sag, BR tidligere har behandlet

Det følger af kommunestyrelseslovens § 11, at et medlem kan benytte sin initiativret til at stille et medlemsforslag i BR.

Der gælder den begrænsning i et medlems ret til at få en sag på dagsordenen, at et medlem normalt ikke kan kræve at få en sag optaget til fornyet behandling, når der én gang er truffet beslutning i den.

BR kan således afvise at behandle et medlemsforslag, hvis sagen er identisk med en sag, der tidligere har været behandlet i BR, medmindre der foreligger nye oplysninger i sagen, eller hvis der i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling. Hvis der er tale om et sag, som BR tidligere har taget stilling til, skal forslagsstiller redegøre for, hvilke nye oplysninger eller ændringer, der foreligger.

Et medlem af BR har således altid ret til at få et medlemsforslag optaget på udkastet til dagsordenen. Men et flertal i BR kan vælge at afvise at behandle medlemsforslaget under henvisning til, at BR tidligere har taget stilling til sagen, og der ikke foreligger nye oplysninger eller i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for sagen. Et flertal i BR kan i denne situation også vælge at behandle medlemsforslaget alligevel, da der ikke gælder nogen begrænsning for BR's adgang til at genoptage en sag. Noget andet er, at kommunen udadtil kan være bundet af trufne beslutninger.

2. Medlemsforslaget fra Venstre om overgangsordning for tilbagekøbsret

BR behandlede på sit møde den 30. marts 2017 sagen om "Tilbagekøbsret", jf. dagsordenspunkt 39.

Borgerrepræsentationens Sekretariat

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1550 København V

EAN nummer
5798009800275

Medlemsforslaget fra Venstre om overgangsordning for tilbagekøbsret sigter mod at ændre på BR's beslutning af 30. marts 2017 i sagen om tilbagekøbsret. Venstre anfører følgende i motiveringen til medlemsforslaget:

"Venstre er indforstået med, at beslutningen om ændring i tilbagekøbsret er indgået i enighed og dermed også med Venstres stemmer. Venstre er også indforstået med, at beslutningsmaterialet vedrørende indstillingen fra d. 30. marts 2017 er fuldt oplyst. Dette medlemsforslag er udarbejdet på baggrund af efterfølgende borgerhenvendelser, som beskriver nogle voldsomme og uheldige – og af Venstre ikke forudsete – konsekvenser af beslutningen, som Venstre hermed ønsker opbakning fra de øvrige partier i Borgerrepræsentationen til at ændre."

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at der hverken foreligger nye oplysninger, eller at der i øvrigt er sket ændringer i grundlaget for den tidligere behandling af sagen om "Tilbagekøbsret".

På den baggrund vil et flertal i BR i forbindelse med godkendelse af dagsordenen kunne beslutte at afvise medlemsforslaget på mødet den 27. april 2017. Det vil kræve, at der fremsættes et procedureforslag herom.



NOTAT

Til Borgerrepræsentant Jakob Næsager

25-04-2017

Sagsnr.
2016-0050366

Spørgsmål om værdien af hjemfaldsklausulerne

Dokumentnr.
2016-0050366-192

Jakob Næsager (C) har i mail af den 23. april 2017 stillet følgende spørgsmål vedrørende Københavns Kommunes ca. 1.200 hjemfaldsklausuler:

Sagsbehandler
Christopher Møller

- 1) *Vi har som bekendt i ØU behandlet værdien af hjemfaldsklausulerne. Vi fik oplyst, at der findes 1.200 hjemfaldsklausuler. Hvor mange af disse vedrører enkeltstående private beboelsesejendomme (lejligheder/rækkehuse/villaer)?*
- 2) *Hvor meget er værdien af de enkelte hjemfaldsklausuler på privatboliger steget som følge af beslutningen i Borgerrepræsentationen den 30. Marts 2017 i hhv kroner og procent?*
- 3) *Hvor mange ejere af disse privatboliger havde inden for det seneste tre måneder forud for beslutningen bedt om at få oplyst frikøbsværdien?*
- 4) *Hvad vil det koste kommunen i tabt indtægt, hvis ejerne af privatboligerne tilbydes at købe sig fri af hjemfaldspligten til prisen forud for den 1. April 2017?*

Svar på spørgsmålene:

Ad 1: *Vi har som bekendt i ØU behandlet værdien af hjemfaldsklausulerne. Vi fik oplyst, at der findes 1.200 hjemfaldsklausuler. Hvor mange af disse vedrører enkeltstående private beboelsesejendomme (lejligheder/rækkehuse/villaer)?*

Svar: Cirka 80 % af hjemfaldsklausulerne vedrører private boliger. Økonomiforvaltningen benytter en oversigt over registrerede ejendomme, som bygger på kommunens kortlægning af rettighederne i begyndelsen af 1990'erne. Oversigten blev hovedsageligt oprettet til brug for rettidig varsling af kommunens tilbagekøb. Data om ejertype m.v. er forsøgt udledt heraf.

Ad 2: *Hvor meget er værdien af de enkelte hjemfaldsklausuler på privatboliger steget som følge af beslutningen i Borgerrepræsentationen den 30. Marts 2017 i hhv kroner og procent?*

Svar: To ændringer af frikøbsordningen påvirker hjemfaldsklausulernes værdi for Københavns Kommune: Ændringen af kalkulationsrenten og ændringen af ejendommenes værdiansættelse.

Kalkulationsrenten: Kalkulationsrenten er ændret fra 3 % til 2,2 % (gældende frem til den 1. april 2018).

For en hjemfaldsklausul med tilbagekøbsår om fx 30 år, betyder denne ændring, at frikøbsbeløbet – alt andet lige – er blevet ca. 25 % højere. Ligger tilbagekøbsåret om fx 10 år, påvirkes frikøbsbeløbet med en forøgelse på ca. 10 %.

Ejendomsværdien: Ejendomsværdien, som lægges til grund for beregningen af frikøbsbeløbet, har i den tidligere frikøbsordning været den offentlige ejendomsvurdering. Denne vurdering trækkes via SKAT og er kendt for alle ejendomme – både med og uden tilbagekøbsret.

Den nuværende, midlertidige frikøbsordning lægger som bekendt en konkret mæglervurdering til grund for beregningen af frikøbsbeløbet. Frikøbsbeløbet kendes derfor ikke, før der foreligger en mæglervurdering. Derfor er det heller ikke muligt at sige, hvor meget de enkelte hjemfaldsklausuler på privatboliger er steget – hverken i kroner eller i procent.

Regeringen meldte i efteråret 2016 ud, at de offentlige vurderinger skønnes at ville stige med i gennemsnit mere end 50 % for Københavns Kommune. Med fastfrysningen/løbende nedsættelse af de offentlige ejendomsvurderinger og boligmarkedsudvikling på tværs af bydele i København, vil der være ejendom hvor den offentlige vurdering er betydeligt mere (eller mindre) end 50 % for lav i forhold til markedsværdien. Dette vil afspejle sig direkte i beregningen af frikøbsbeløbet.

Baseret på regeringens udmelding i efteråret 2016 og forvaltningens skøn, estimeres værdien af hjemfaldsklausulerne for privatboliger at være steget med 6-700 mio. kr. med indførelsen af den midlertidige frikøbsordning.

For erhvervsjendomme og andre ejendomme, som udgør ca. 20 % af ejendommene med hjemfaldsklausul, men ca. 80 % af værdien af hjemfaldsklausulerne, estimeres værdien at være steget med over 1 mia. kr.

Samlet estimeres hjemfaldsklausulernes værdi således at være steget med mellem 1,5-2,0 mia. kr., men vurderingen er behæftet med stor usikkerhed, da konkrete mæglervurderinger ikke er foretaget.

Ad 3: *Hvor mange ejere af disse privatboliger havde inden for det seneste tre måneder forud for beslutningen bedt om at få oplyst frikøbsværdien?*

Svar: Økonomiforvaltningen ekspederede i det første kvartal af 2017 cirka 100 henvendelser om frikøb (og udskydelse) af hjemfaldsklausuler.

Ad 4: *Hvad vil det koste kommunen i tabt indtægt, hvis ejerne af privatboligerne tilbydes at købe sig fri af hjemfaldspligten til prisen forud for den 1. April 2017?*

Svar: Det er ikke muligt at besvare dette spørgsmål, da det vil kræve en gennemgang af alle tilbud og en konkret vurdering af alle ejendomme (det er netop ejendommenes faktiske værdi, som kommunen ikke kender, fordi der ikke eksisterer et retvisende offentligt vurderingssystem).

Illustration (fiktivt eksempel):

En ejerlejlighed med en offentlig vurdering på 1 mio. kr. og et tilbagekøbsår i 2047 (30 år fra nu) ville med den tidligere ordning kunne frikøbes for ca. **400.000 kr.**

Med en konkret mæglervurdering på eksempelvis 1,5 mio. kr. (og en ændret kalkulationsrente på 2,2 %) er frikøbsbeløbet ca. **780.000 kr.**

Kommunens ”tabte indtægt” på ejendommen i eksemplet er således ca. **380.000 kr.**



Til borgmester Ninna Thomsen (SF)

27-04-2017

Sagsnr.
2016-0050366

Spørgsmål vedrørende tilbagekøb

Dokumentnr.
2016-0050366-200

Økonomiforvaltningen har i en mail af 26. april 2017 til besvarelse modtaget dit spørgsmål vedrørende den midlertidige frikøbsordning for Københavns Kommunes tilbagekøbsklausuler, som Borgerrepræsentationen vedtog i mødet den 30. marts 2017. Dit spørgsmål er:

Sagsbehandler
Christian Bonde Pedersen

”På baggrund af en række henvendelser vedr. tilbagekøb vil jeg gerne vide, om det er muligt - som alternativ eller supplement til BR beslutning 30. marts om tilbagekøbsklausuler - at lave en beslutning om, at der laves en kompensationsordning eller en undtagelsesordning for de borgere, der har købt bolig fra 2013-2017 (altså i den periode hvor ejendomsvurderingen har været fastfrosset)?”

Økonomiforvaltningens svar:

Formålet med kommunens pålæg af tilbagekøbsdeklarationer ved salg af kommunale grunde har været at sikre kommunen andel i ejendommenes fremtidige værdistigning.

Tilbagekøbsdeklarationerne, som er tinglyst på ejendommene, giver ikke i sig selv ejerne af de pågældende ejendomme en ret til at købe sig fri heraf. Borgerrepræsentationen besluttede imidlertid i 1996 at indføre en frikøbsordning med det formål at give ejere af ejendomme med tilbagekøbsret mulighed for frikøb mod betaling af et vederlag, svarende til den beregnede værdi af kommunens tilbagekøbsret på frikøbstidspunktet.

Beslutningen om den midlertidige frikøbsordning med virkning fra 1. april 2017 gælder for alle de gældende tilbagekøbsrettigheder, som også var omfattet af den hidtil gældende frikøbsordning.

Baggrunden for den midlertidige frikøbsordning er at sikre kommunens økonomiske rettigheder i henhold til tilbagekøbsdeklarationerne, herunder at frikøb af rettighederne sker til værdien af rettighederne på frikøbstidspunktet.

En kompensationsordning eller en undtagelsesordning for borgere, der måtte have købt en ejendom med tilbagekøbsret i perioden fra 2013 til 2017, vil i givet fald kun omfatte en begrænset andel af de borgere, som i dag ejer ejendomme med tilbagekøbsret. Ordningen ville

**Afdelingen for
Ejendomshandler og -
rettigheder**

Nyropsgade 7, 5. sal
1602 København V

Mobil
2155 1738

E-mail
EQ7W@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009804723

dermed stille en begrænset del af borgere med tilbagekøbsklausuler bedre end andre borgere med tilsvarende tilbagekøbsklausuler på deres ejendomme.

Økonomiforvaltningen vurderer, at en sådan kompensations- eller undtagelsesordning vil indebære en væsentlig risiko for tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, idet der ikke antages at foreligge særlige og saglige grunde til særbehandling af de pågældende borgere, alene fordi de har købt deres ejendom i perioden 2013-2017, hvor de offentlige ejendomsvurderinger har været og fortsat er suspenderet/fastfrosset.

Økonomiforvaltningen vurderer endvidere, at en kompensations- eller undtagelsesordning, som foreslået, i givet fald vil indebære en væsentlig risiko for ulovlig begunstigelse af enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner.

Samlet er det Økonomiforvaltningens vurdering, at der ikke vil være hjemmel til at træffe beslutning om en kompensationsordning eller en undtagelsesordning for de borgere, der har købt bolig fra 2013-2017, som alternativ eller supplement til Borgerrepræsentationens beslutning den 30. marts 2017 om kommunens tilbagekøbsklausuler.



8. juni 2017

Til borgmester Ninna Thomsen, SF

Svar på et spørgsmål til ØKF vedr. sagen om tilbagekøbsrettigheder.

Spørgsmål

I mail af 6. juni 2017 har Økonomiforvaltningen modtaget følgende spørgsmål fra borgmester Ninna Thomsen:

"I forbindelse med sagen om tilbagekøbsrettigheder er det i offentligheden blevet påpeget, at det var udtryk for "dårlig forvaltningsskik" at kommunen ikke lavede en forudgående partshøring i forhold til de berørte borgere.

Jeg vil gerne have forvaltningens vurdering af dette udsagn.

Hvilke procedurer er der i lovgivningen fastsat vedr. dette?
Er der præcedens for dette i sådanne sager?"

Svar

Økonomiforvaltningen mener ikke, at der i den konkrete sag er belæg for de i offentligheden citerede udtalelser om, at kommunen skulle have handlet i strid med god forvaltningsskik ved, at kommunen ikke - forud for beslutningen om den midlertidige suspension af frikøbsordningen - skulle have partshørt de berørte borgere.

Reglerne om partshøring findes i forvaltningslovens kapitel 5, §§ 19 – 21. Forvaltningsloven gælder for behandlingen af sager, hvori der er eller vil blive truffet afgørelse af en forvaltningsmyndighed, jf. forvaltningslovens § 2, stk. 1, dvs. for sager, hvori kommunen træffer en konkret forvaltningsafgørelse i forhold til en borger.

Den konkrete sag om suspension af frikøbsordningen drejer sig om en ændring af praksis for frikøb af kommunens tilbagekøbsdeklarationer, som er pålagt på privatretligt grundlag med det formål, at kommunen ved salg af kommunale grunde sikrer sig andel i grundenes værdistigning.

Det er således ikke en sag, hvori kommunen har truffet en konkret afgørelse, hvori boligejere af ejendomme med tinglyste tilbagekøbsdeklarationer er parter, men derimod om en generel beslutning om midlertidig suspension af kommunens praksis for frikøb med den saglige begrundelse, at regeringen har udmeldt, at et nyt ejen-

Chefjurist

Rådhuset
1599 København V

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 70 10

Direkte telefon
33 66 22 87

E-mail
vi@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800220

www.kk.dk

domsvurderingsystem først forventes klar i 2019 – 2020, samt at ejendomsvurderingerne i Københavns Kommune forventes i gennemsnit at stige med mere end 50 %. De aktuelle ejendomsvurderinger svarer således ikke til ejendommens markedsværdi, som forudsat i kommunens frikøbsordning.

Hvis kommunen havde orienteret om eller varslet ændringerne af frikøbsordningen, må en betragtelig del af/alle ejendommene formodes at være blevet frikøbt, inden ændringerne trådte i kraft. Formålet med ændringerne – at sikre, at frikøb kun sker for et beløb, der afspejler den reelle værdi af aktivet – kunne under disse omstændigheder ikke have været opfyldt. Undladelsen var dermed saglig begrundet. Der er således ikke belæg for, at kommunen skulle have handlet i strid med god forvaltningsskik.

Borgerrepræsentationen har tidligere i 2011 og 2015 truffet beslutninger om ændringer af frikøbsordningen med henblik på at tilpasse den til markedsvilkårene. Heller ikke i disse tilfælde blev boligejerne varslet forud for ændringen.