



Notat

Til Mia Nyegaard (B)

Besvarelse af politikerspørgsmål vedr. kommunale rettigheder over ejendomme på kultur- og idrætsområdet og mulighederne for frafald af krav

Du har den 25. maj 2023 stillet følgende spørgsmål til Økonomiforvaltningen (ØKF):

Hvilke økonomiske rettigheder har kommunen over ejendomme på kultur- og idrætsområdet, og hvilke muligheder er der for at frafalde kommunale krav?

Økonomiforvaltningens besvarelse

I forhold til besvarelse af spørgsmålet vurderer ØKF, at det vil være relevant at redegøre for kommunale rettigheder på flg. områder:

1. Grundlejekontrakter
2. Hjemfaldspligt
3. Tilbagekøbsret
4. Tillægskøbesum

Generelt gælder det, at kommuner har pligt til at varetage deres interesser, herunder økonomiske rettigheder, på en forsvarlig måde. Det er ØKF's opfattelse, at det som indgang hertil kan være hensigtsmæssigt samtidig at fremhæve de generelle, overordnede retningslinjer for kommunal støtte:

- Kommunal støtte kræver altid hjemmel enten i lovgivningen eller i den ikke lovfæstede kommunalfuldmagt.
- Hvis en kommune undlader at gøre en økonomisk rettighed gældende, som den ellers skulle have gjort, vil der være tale om støtte.
- Efter kommunalfuldmagten kan kommuner give støtte til fx kultur og idræt, hvis kommunen derved varetager en lovlig kommunal interesse og herved overholder følgende tre hovedkriterier:
 - Støtten skal (i princippet) komme alle eller en sagligt afgrænset kreds til gode
 - Støtten skal primært rette sig mod kommunens egne borgere
 - Støtten må ikke gives til områder, som varetages af regionerne eller staten

14-06-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 8544

Dokumentnummer i F2
3239121

Sagsnummer eDoc
2023-0227780

Sagsbehandler
Thor Rasmussen

- Som nævnt må støtten KUN gives til aktiviteter, som kommunen lovligt kan varetage. Hvis støttemodtager varetager andre aktiviteter (fx kommercielle), skal (drifts)støtten øremærkes, så kommunens støtte kun går til de kommunale aktiviteter. Anlægsstøtte - fx i form af udlån af anlæg eller lokaler - uden, at der opkræves leje/markedsleje, er som udgangspunkt meget vanskelig at øremærke, eftersom anlæg/lokaler som regel vil kunne bruges til andet end kommunale opgaver. Medmindre dette undtagelsesvis måtte være muligt, er det derfor en forudsætning for, at kommunen kan yde anlægsstøtte, at støttemodtageren alene varetager lovlige kommunale opgaver.
- Med henblik på at opnå åbenhed og gennemsigtighed i forhold til den kommunale støtte, skal støtten opgøres på et oplyst objektivt grundlag, herunder fastsættes til et eksakt pengebeløb.

Ad 1. Grundlejekontrakter

Kommunen har i en række tilfælde udlejet kommunalt grundareal på (tidsbegrænset) lejekontrakt med en ret for lejeren til at opføre bygning(er) på lejet grund, således at kommunen ved lejemålets ophør får grunden tilbage med bygning(er) uden betaling/erstatning herfor til grundlejer.

Med hjemmel i kommunalfuldmagten kan kommunen i forhold til lejere, som forestår lovlige kommunale aktiviteter, fx en idrætsforening, beslutte at give lejeren anlægsstøtte til aktiviteterne ved fx at forlænge grundlejemålet eller at stille grunden, inkl. bygning(er), til rådighed til en leje under markedslejeniveau.

Kommunen skal i forbindelse med en sådan beslutning være opmærksom på princippet om ligebehandling, så kommunen vil være bundet heraf i andre lignende sager. Desuden kan der være behov for at foretage budgetmæssige reguleringer mellem kommunens forvaltningsområder, da støtten modsvarer af et bortfald af en indtægt på ejendomsområdet.

Ad 2. Hjemfaldspligt

Især tidligere har kommunen i en del tilfælde besluttet at støtte en aktivitet med kommunal interesse, fx et museum, ved at overdrage en ejendom uden betaling, men på vilkår om, at kommunen - tilsvarende uden betaling - kan forlange tilbageoverdragelse, dvs. hjemfald, af ejendommen, når og hvis, den støttede aktivitet ophører og/eller ved ejerskifte.

Betegnelsen hjemfaldspligt benyttes tillige ofte om tilbagekøbsret, jfr. herom nedenfor, men adskiller sig herfra, dels fordi der ikke er tale om køb hhv. tilbagekøb og hertil knyttet købesum/tilbagekøbssum, dels fordi kommunens genovertagelse af ejendommen beror på opfyldelse af en særlig betingelse (ændrede forhold) og ikke blot tidsmæssige

forhold (den på forhånd fastsatte tilbagekøbsdato). Der kan dog også i en deklaration om tilbagekøbsret undtagelsesvis gælde særlige betingelser udover/ved siden af tilbagekøbsdatoen.

De forudsætninger og krav, som er beskrevet ovenfor under Generelt og under 1. Grundlejekontrakter, gælder også ved kommunal støtte i forbindelse med en hjemfaldsforpligtelse. ØKF vurderer dog, at det i dag er mere hensigtsmæssigt for kommunen at gøre brug af (grund)lejekontrakter frem for af hjemfaldspligt.

Ad 3. Tilbagekøbsret

Fra 1906 til 2014 blev der ved salg af Københavns Kommunes ejendomme pålagt tilbagekøbsret, så de fremtidige værdistigninger på ejendommene tilfaldt kommunen efter fx 70 år. På den måde kom værdistigningerne – som bl.a. var samfundsskabte som følge af investeringer i veje, institutioner og anden infrastruktur – tilbage til fællesskabet. Kommunens pålæg af tilbagekøbsrettigheder skete således primært på grund af økonomiske hensyn og ikke af byplanmæssige interesser. Da kommuner har pligt til at varetage deres økonomi på en forsvarlig måde, gør Københavns Kommune brug af sin tilbagekøbsret, når det skønnes økonomisk hensigtsmæssigt. Efter tilbagekøb af en ejendom beslutter Borgerrepræsentationen, om ejendommen skal anvendes til kommunale formål, eller den skal sælges.

Københavns Kommunes tilbagekøbsrettigheder indebærer, at kommunen kan købe en ejendom tilbage for den oprindelige salgssum (*tilbagekøbssummen*) enten med eller uden betaling for de bygninger, som måtte være opført på ejendommen, efter kommunens salg af ejendommen (*med eller uden såkaldt bygningserstatning*).

Frikøbsordning

En Frikøbsordning blev indført i 1996 og tillader ejere af ejendomme med tilbagekøbsret at frikøbe eller udskyde kommunens tilbagekøbsret. Det beror på en konkret vurdering af hver enkelt ejendom, om der kan tilbydes udskydelse eller frikøb af tilbagekøbsretten. Betingelserne i ordningen er blevet justeret et par gange, senest pr. 1. april 2023.

I beregningen af betaling for *udskydelse* indgår ejendommens værdi, tilbagekøbssummen, tilbagekøbsåret, udskydelsesåret (nyt tilbagekøbsår) og en kalkulationsrente (realrente). Ved udskydelse er ejendommens værdi altid baseret på den offentlige ejendomsvurdering fra SKAT. Hvis der ikke foreligger en ny offentlig ejendomsvurdering, kan der gives udskydelse i op til 35 år. Hvis der foreligger en ny offentlig ejendomsvurdering, kan udskydelsen være på op til 70 år.

I beregningen af betaling for *frikøb* indgår ejendommens værdi, tilbagekøbssummen, tilbagekøbsåret og en kalkulationsrente (realrente).

Hvis der foreligger en ny offentlig ejendomsvurdering, baseres beregningen på denne. Hvis der ikke foreligger en ny offentlig ejendomsvurdering, baseres beregningen på en ekstern ejendomsmæglervurdering.

Rabat for almene boliger ved betaling for udskydelse og frikøb

Almenboliglovens § 98a giver hjemmel til, at boligorganisationer kan indgå aftale med kommunalbestyrelsen om udskydelse eller frikøb af en ejendom, hvor der er tinglyst tilbagekøbsret for en kommune. Ved en sådan aftale kan kommunalbestyrelsen fastsætte frikøbssummen til et beløb, der er *lavere* end den markedsmæssige værdi af tilbagekøbsklausulen, eller helt undlade at kræve betaling for ophævelse af klausulen.

Kommunen har med hjemmel heri bl.a. indgået en aftale i 2000 med Boligselskabernes Landsforening om at frikøbe de københavnske almene boligafdelinger for kommunens tilbagekøbsret med en rabat på knapt 40%. Til gengæld for at modtage denne rabat påtog de almene boligorganisationer sig en videre forpligtelse til at bidrage til at løse boligsociale opgaver i kommunen (anvisningsret).

Ad 4. Tillægskøbesum

Ved Københavns Kommunes salg af fast ejendom, herunder især grundarealer, er prisen i mere end 100 år blevet fastsat efter, hvor meget (antal m²) og hvilken type byggeri (bolig, erhverv, andet) grunden kan bebygges med og anvendes til. Bebyggelsesmuligheden er maksimeret ved en tinglyst servitut.

Hvis ejendommen udnyttes mere eller til andet formål end forudsat ved det oprindelige salg, er Københavns Kommune berettiget og forpligtet til at opkræve tillægskøbesum svarende til den aktuelle markedspris for den øgede anvendelse. Der indhentes ekstern ejendomsmæglervurdering af markedsprisen.

Ved ændret anvendelse udgør tillægskøbesummen forskellen mellem den aktuelle markedspris for den oprindeligt aftalte anvendelse og markedsprisen for den nye anvendelse.

ØKF, Kontoret for Selskaber og Rettigheder (KSR), har bemyndigelse til at opkræve tillægskøbesummen for den påtænkte merudnyttelse/ændrede anvendelse, hvis tillægskøbesummen udgør op til 5 mio. kr. Hvis tillægskøbesummen udgør et beløb større end 5 mio. kr., skal Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen godkende tillægskøbesummen.

Relationen mellem tillægskøbesum og tilbagekøbsret

Forholdet mellem en servitut om tillægskøbesum og en tilbagekøbsdeklaration er følgende:

- Hvis der opkræves tillægskøbesum, og der er tale om en tilbagekøbsdeklaration med bygningserstatning, skal tillægskøbessummen tillægges tilbagekøbserstatningen, og det nye etageareal vil også være omfattet af bygningserstatningen.
- Hvis der er tale om en tilbagekøbsdeklaration uden bygningserstatning, skal tillægskøbesum (også) tillægges tilbagekøbserstatningen, men der gives ikke erstatning for nyt etageareal.

Kommunens forpligtelse til at opkræve tillægskøbesum

Det følger af kommunalfuldmagten og grundprincipperne om kommunens pligt til at handle økonomisk forsvarligt og til ikke at begunstige enkeltpersoner eller virksomheder, at kommunen er forpligtet til at gøre krav på tillægskøbesum, medmindre der er lovhjemmel til at give afkald herpå, jfr. nedenfor.

I tilfælde, hvor pligt til betaling af tillægskøbesum påhviler en ejendoms ejer, som opfylder kommunalfuldmagtens betingelser for at kunne modtage kommunal anlægsstøtte til sine aktiviteter, er det dog ikke udelukket, at kommunen *kan* beslutte at give helt eller delvist afkald på krav om tillægskøbesum som lovlige støtte til den pågældende (forening e.l.). Desuden er Overborgmesteren bemyndiget til at tillade altanlukning som led i istandsættelse uden krav om tillægskøbesum for overskridelse af etageareal i henhold til servitut.

Afkald på tillægskøbesum som led i fortætning på almene ejendomme

Borgerrepræsentationen har på baggrund af almenboliglovens § 27 b, stk. 1, besluttet, at kommunen skal give afkald på tillægskøbesum ved ændret anvendelse eller merudnyttelse af en almen boligafdelings ejendom beliggende *udenfor et udsat boligområde* med henblik på etablering af almene boliger, private boliger eller erhverv.

Beslutningen herom skal træffes i forbindelse med Borgerrepræsentationens behandling af sag om tilsagn om støtte til etablering af nye almene boliger på den ejendom, hvorpå der er tinglyst servitut om tillægskøbesum, eller – hvis der er tale om private boliger eller erhverv – i forbindelse med godkendelse af salg af grund eller byggeret hertil.

Frafald af tillægskøbesum i udsatte boligområder

Endelig er der i almenboliglovens § 27 b, stk. 2, hjemmel til, at Borgerrepræsentationen indtil den 1. januar 2025 kan beslutte at undlade at opkræve tillægskøbesum ifm. salg af en almen boligafdelings ejendom i et udsat boligområde, hvis salget sker med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv.

Kommunen har med hjemmel heri givet afkald på tillægskøbesum i forbindelse med realisering af helhedsplan for Tingbjerg mv.

Videre proces

Spørgsmål og Økonomiforvaltningens svar offentliggøres på Økonomiudvalgets hjemmeside under "Spørgsmål til Økonomiudvalget"