



Til Louise Theilade Thomsen (V)

Svar på spørgsmål om Københavns Kommunes tilbagekøbsret til "Parken"

Du har den 5. februar 2024 stillet følgende spørgsmål:

1. Kan Københavns Kommunes tilbagekøbsret for Parken forlænges yderligere end til år 2060?
2. Hvordan vil en forlængelse i givet fald være muligt, og hvad vil omkostningerne være?
3. Er der et loft på forlængelsesmulighederne?
4. Hvilke muligheder er der for, at ejerne af Parken kan frikøbe Københavns Kommunes tilbagekøbsret?
5. Hvad vil omkostningerne for frikøb være?
6. Vil ejerne af Parken kunne frikøbe tilbagekøbsretten til under markedsværdien af Parken?
7. Hvilken markedsværdi vurderer forvaltningen, at Parken har?"

Økonomiforvaltningens svar

Baggrundsoplysninger

Københavns Kommunes tilbagekøbsret til "Parken" er tinglyst på to ejendomme, matr.nr.e 6152 og 6176 Udenbys Klædebo Kvarter, og indtræder i 2060, hvor ejendommene falder tilbage til Københavns Kommune uden vederlag.

Ejere af ejendomme med tilbagekøbsret kan enten bestille et udskydelses- og/eller et frikøbstilbud ved at henvende sig til Økonomiforvaltningen på: rettigheder@kk.dk eller på kommunens hjemmeside. Via hjemmesiden er det også muligt at foretage en foreløbig beregning af, hvad betalingen for udskydelse eller frikøb vil udgøre under forskellige forudsætninger.

Rammerne for Frikøbsordningen er besluttet af Borgerrepræsentationen og gælder for samtlige Københavns Kommunes tilbagekøbsretigheder, som kommunen på nuværende tidspunkt har registreret 1.424 af.

Ifølge ordningen anvendes de nye offentlige ejendoms- eller grundvurderinger ved beregningen af betaling for udskydelse eller frikøb, hvis disse foreligger.

07-02-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 3026

Dokumentnummer i F2
4789396

Sagsnummer eDoc
2024-0043929

Sagsbehandler
David Ronnenberg

Da Vurderingsstyrelsen fremover kun udarbejder offentlige vurderinger af grundværdien (men ikke ejendomsværdien) for bl.a. erhvervsjendomme, herunder "Parken", forventer Økonomiforvaltningen, at der i løbet af foråret vil blive forelagt en indstilling for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen om håndtering af vurderingen af sådanne ejendomme ift. Frikøbsordningen.

Spørgsmål 1, 2 og 3:

Prisen for udskydelse af tilbagekøbsret beregnes på baggrund af ejendommens værdi, tilbagekøbsåret, udskydelsesåret (nyt tilbagekøbsår) og kalkulationsrenten.

Da der ikke foreligger en ny offentlig ejendomsvurdering for disse ejendomme, er det efter Frikøbsordningen på nuværende tidspunkt kun muligt at udskyde tilbagekøbsretten i op til 35 år fra indeværende beregningsår.

Indtil 31. marts 2024 kan der således maksimalt udskydes til 2058, og derfor er det for tiden ikke muligt at forlænge tilbagekøbsretten på "Parken".

Spørgsmål 4, 5 og 7:

Omkostningen til frikøb beregnes på baggrund af ejendommens værdi, tilbagekøbsåret og kalkulationsrenten.

Da der som nævnt ikke foreligger en ny offentlig ejendomsvurdering for ejendommene, skal der efter Frikøbsordningen på nuværende tidspunkt indhentes en ejendomsmæglervurdering over ejendommens værdi, før der kan udarbejdes et frikøbstilbud.

Kommunen indhenter først ejendomsmæglervurderinger, hvis ejer anmoder om det og efter at have modtaget beløbet til ejers betaling af mæglervurderingen.

Ejer har ikke anmodet om en mæglervurdering, og derfor er det ikke muligt at oplyse omkostningerne til et frikøb af "Parken".

Økonomiforvaltningen har således heller ingen oplysninger, som en vurdering af "Parken"s markedsværdi kan baseres på.

Spørgsmål 6:

Prisen for frikøb stiger frem mod tilbagekøbsåret for til sidst at svare til markedsværdien i tilbagekøbsåret.

Hvis frikøbet sker før tilbagekøbsåret, vil frikøbsbeløbet således være lavere end markedsværdien, da der foretages en tilbagediskontering fra tilbagekøbsåret til det tidspunkt, hvor tilbuddet udarbejdes.