



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

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

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.

27-04-2017

Sagsnr.
2017-0002112

Dokumentnr.
2017-0002112-23

Borgerrepræsentationens Sekretariat

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
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

25-04-2017

Til Borgerrepræsentant Jakob Næsager

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 begunstiging 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.